

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Masterplan Einzelhandel



Abschlussbericht



DO

Masterplan Einzelhandel

Schlussbericht

Herausgeber:

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt

Redaktion:

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Herbert Schnabel
Dipl.-Ing. Bernd Kunert
Dipl.-Ing. Stefan Schürmann

Bauordnungsamt
Dipl.-Ing. Anne Sibbe-Kozlowski

Industrie u. Handelskammer
zu Dortmund
Dipl.-Ing. Ulf Wollrath

Einzelhandelsverband
Westfalen-Mitte e.V.
Dr. Wilm Schulte

Gewerkschaft ver.di
Uwe Spadzinski

Präambel

Im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Dortmund hat der Rat der Stadt Dortmund am 14.12.2000 auch die Erarbeitung von integrierten teilräumlichen Stadtbezirkentwicklungskonzepten und Masterplänen zu einzelnen Themen befürwortet. Diese beiden gesetzlich nicht normierten Planwerke sollen den formalen Flächennutzungsplanprozess begleiten und in geeigneter Weise den Dialog zwischen fachlich oder räumlich berührten Fachleuten und Interessengruppen sicherstellen. Insofern kann ein Masterplan flexibel auf die Bedürfnisse von Akteuren und auf festgestellte Handlungserfordernisse eingehen. Ein Masterplan ist ein Plan für Projekte und Perspektiven. Er baut Brücken und schafft Integration. Er beschreibt Möglichkeitsräume, Akteure und ihre Interaktionsfähigkeiten sowie sog. Win-Win-Situationen zwischen verschiedenen Akteuren. Er enthält die Aufforderung an die Stadtgesellschaft zum mitmachen bei der Zukunftsgestaltung der Stadt.

Bei der Arbeit an der positiven Zukunft der Stadt Dortmund werden die unterschiedlichen Aktivitäten verschiedenster Akteure im Rahmen eines Masterplanes für das neue Dortmund gebündelt. Hierbei ist ein wesentliches Leitbild die Entwicklung Dortmunds als Oberzentrum in der Metropolregion Rhein-Ruhr und die weiterhin erfolgreiche Fortführung des Strukturwandels nicht nur im Bereich der Wirtschaft, sondern auch im Hinblick auf die räumliche Situation und die Nutzungsstruktur in der Stadt. Daher kommen Beiträge aus den verschiedenen Bereichen der Daseinsvorsorge wie Wohnen, Arbeiten, Soziales, Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Städtebau.

Die Steuerung dieser Bereiche ist ureigene Aufgabe der Stadt und der verantwortlichen Entscheidungsträger. Daher wurden im Planungs- und Umweltdezernat seit dem Jahr 2001 insgesamt fünf Masterpläne zu den Themen Umwelt, Mobilität, Einzelhandel, Wirtschaftsflächen und Wohnen auf den Weg gebracht. Diese Masterpläne unterscheiden sich in ihrer Thematik und den beteiligten Akteuren, aber auch hinsichtlich des Erarbeitungsprozesses. Gemeinsam ist ihnen, dass sie dialogorientiert erarbeitet wurden und nach Art und Inhalt nicht durch Gesetze festgelegt sind. Allerdings stellen Sie auch den Zusammenhang zur gesetzlichen Norm her, wenn es um die Behandlung einzelner Themen geht. Insofern ergänzen und flankieren Masterpläne das formelle Flächennutzungsplanverfahren.

Darüber hinaus bieten die Masterpläne eine hervorragende Plattform für die Herstellung von Öffentlichkeit in der Stadtgesellschaft. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des in der Stadt Dortmund laufenden Agendaprozesses. Angesprochen werden die verschiedenen Akteure aus Politik und Fachwelt, aus Institution und Verwaltung sowie aus der interessierten Bürgerschaft. Der Prozess bei der Bearbeitung eines Masterplans führt zu einer Kultur des Diskurses und zur Konsensfindung. Er schafft Transparenz und Verständigung.

Damit wird die städtische Politik zu den einzelnen Fachthemen auf eine breite Basis gestellt. Das Dortmunder Modell der Masterpläne ist mittlerweile weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und anerkannt. Insofern ist es nur konsequent, den Masterplanprozess in Dortmund fortzuführen.

Masterplan Einzelhandel – Textentwurf

Präambel

Inhaltsverzeichnis 1

Einleitung 3

1 Einführung: Einzelhandel in Dortmund 4

1.1 Der Einzelhandelsstandort Dortmund im Wandel der Zeit 4

- Die Dortmunder City - von der mittelalterlichen Handelsstadt zum modernen Oberzentrum 4
- Die Nebenzentren – Versorgung vor Ort im Stadtteil 6
- Handel im Wandel – der Strukturwandel im Einzelhandel 7
- Die Sondergebietsstandorte - Indu-Park, Bornstraße u. Aplerbeck-Ost 8

1.2 Aktivitäten der Stadtplanung in Dortmund bis heute 9

- Notwendigkeit planerischer Konzepte 9
- Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund 9
- Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 10
- Die Notwendigkeit eines Nahversorgungs- u. Sondergebietskonzeptes 11

1.3 Zielsetzungen Einzelhandel 11

- Stärkung des Oberzentrums Dortmund 11
- Nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren 12
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung 12

1.4 Aufgaben und Umsetzung des Masterplans Einzelhandel 13

- Der Konsultationskreis 14
- Interkommunale Kooperation 14
- Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel 14
- Initiativen vor Ort 15
- Der Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess 15

2 Aktuelle Planungen und Maßnahmen 19

2.1 Die vier Bausteine des Masterplans Einzelhandel in ihrem Zusammenwirken 19

2.2	Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept	19
▪	Die Dortmunder City	20
▪	Die Nebenzentren	25
▪	Die Nahversorgung	29
▪	Die Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße, Aplerbeck-Ost	30
2.3	Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	33
▪	Leitbild und Ziele	33
▪	Die Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben	33
▪	Das Verfahren zur interkommunalen Abstimmung	37
2.4	Das Nahversorgungskonzept für Dortmund	39
▪	Leitbild und Ziele	43
▪	Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben	44
▪	Die einzelnen Stadtteile - Bewertung und Verbesserungsmaßnahmen	48
▪	Beispiel Stadtbezirk Hombruch	50
2.5	Das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte	61
▪	Allgemeine Ziele u. Vorgaben	61
▪	Indu-Park	63
▪	Aplerbeck-Ost	65
▪	Bornstraße	66
3	Entwicklungsplanungen für die Zukunft	69
3.1	Zusammenfassung der Planungen für den Einzelhandel in der Zukunft	69
3.2	Aktualisierung und Fortschreibung	73
▪	Regelmäßige Aktualisierung des Datenbestandes	73
▪	Die Fortschreibung der einzelnen Konzepte	74
3.3	Ausblick	74
▪	Entwicklung der Gesamtstadt	74
▪	Städtebauliche und architektonische Qualitäten – Gestaltung	75
▪	Ökologische Verbesserung	76
	Anhang	77

Einleitung

Der Masterplan Einzelhandel fokussiert sich aufgrund der besonderen Bedeutung des Einzelhandels für die Stadtentwicklung und den Städtebau auf eine Wirtschaftsbranche, die nicht im Rahmen des Masterplans Wirtschaftsflächen behandelt wird.

Das Oberzentrum Dortmund steht wie alle Städte im Brennpunkt strukturverändernder Entwicklungen im Einzelhandel und in einem Wettbewerb der Städte und Regionen um Kunden, Kaufkraft und Kaufkraftbindung.

Der Einzelhandel besitzt nicht nur eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und stellt mit circa 22.000 Beschäftigten in knapp 3.500 Betrieben einen der wichtigsten Arbeitgeber Dortmunds dar, sondern prägt die Stadt auch städtebaulich-stadtstrukturell. Er trägt entscheidend zur Zentrenbildung bei und belebt Stadt- und Ortsteile. Deshalb ist ein umfassender konzeptioneller Planungszusammenhang notwendig, in den sich einzelne Vorhaben integrieren.

Mit dem Masterplan Einzelhandel stellt die Stadt Dortmund diesen konzeptionellen Planungszusammenhang her. Der Masterplan Einzelhandel umfasst vier notwendige Einzelhandelskonzepte, die in ihrem Zusammenwirken die Aktivitäten des Einzelhandels auf die Standorte lenken sollen, die für die Entwicklung der Stadt Dortmund, ihrer City und ihrer lebendigen Stadtbezirke förderlich sind. Die Stadt Dortmund formuliert klare Aussagen, wo und in welcher Form in Dortmund eine weitere Einzelhandelsentwicklung möglich sein soll und wo sie besonders erwünscht und unterstützt wird. Der Masterplan Einzelhandel lenkt die Entwicklungspotentiale des Einzelhandels auf die integrierten Standorte der City und Stadtbezirke und Ortsteile. Regulierende Aspekte der einzelnen Konzepte sollen keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern ihn lediglich auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren.

Der Masterplan Einzelhandel wurde durch das Dortmunder Stadtplanungsamt in enger Zusammenarbeit mit dem Dortmunder Bauordnungsamt, dem Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V., der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund und der Gewerkschaft ver.di erarbeitet. Auf Beschluss des Rates werden alle wichtigen Fragen der Einzelhandelsentwicklung sowie insbesondere einzelne Vorhaben in diesem Kreise beraten.

An dieser Stelle sei allen Beteiligten für ihre kritische und konstruktive Mitarbeit gedankt.

Handel ist Wandel – der Masterplan Einzelhandel zeigt auf, wo das geschehen soll!

1 Einführung: Einzelhandel in Dortmund

1.1 Der Einzelhandelsstandort Dortmund im Wandel der Zeit



Die Stadt Dortmund ist eines der stärksten und modernsten Einzelhandelszentren in der Rhein-Ruhr-Region, einer der einwohnerreichsten Regionen Europas. Von seiner hohen urbanen Lebensqualität profitieren nicht nur die Dortmunder, sondern auch Kunden im Umland. Der oberzentrale Einzugsbereich Dortmunds umfasst inklusive Dortmund ca. 1,9 Mio. Einwohner¹.

Das moderne Oberzentrum Dortmund besitzt dabei eine weit in die Vergangenheit zurückreichende Tradition als Handelsstandort.

▪ Die Dortmunder City – von der mittelalterlichen Handelsstadt zum modernen Oberzentrum

Die City ist seit jeher der Nukleus Dortmunds. In der City kristallisiert sich die Urbanität der westfälischen Großstadt mit all ihren vielfältigen kommerziellen und kulturellen Angeboten. Sie symbolisiert mit ihren modernen Bürobauten nicht nur den längst vollzogenen Aufbruch in das Dienstleistungs- und Medienzeitalter. In der Dortmunder City vereinen sich die Funktionen Einkaufen, Verkaufen und Arbeiten, Kultur und Bildung, Politik und öffentliches Leben, Gastronomie und weitere Freizeitangebote, Wohnen sowie – last but not least - öffentliche Dienstleistungen für die Bürger zu der urbanen Vielfalt, die nur in den großen Städten Europas zu finden ist. Das Verkaufen und Kaufen von Waren war dabei schon immer der Motor der Cityentwicklung.

Bereits im 10. Jahrhundert n.Chr. ließen sich Handwerker und Händler an der Kreuzung des Hellweges und der heutigen Brückstraße nieder und begründeten dort in unmittelbarer Nähe zum vermuteten Standort der damaligen Königspfalz einen Markt. Der Handelsstandort Dortmund gewann bis zum 15. Jahrhundert aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage am Knotenpunkt zweier bedeutsamer Fernhandelswege beständig an Bedeutung und wurde als freie Reichsstadt mit einem vom König verliehenen Kaufmannsrecht sowie vollständiger Zollfreiheit eine der wichtigsten Hansestädte.² Der

¹ Dr. Hesse & Partner GmbH u. CIMA-Stadtmarketing GmbH (2002): Verträglichkeitsgutachten MTC Dortmunder Hauptbahnhof: S. 18.

² Luntowski, Gustav (1988) Kleine Wirtschaftsgeschichte von Dortmund. Dortmund: S.12ff.

Handel bzw. Einzelhandel konzentrierte sich damals durch Beschluss des Rates der Stadt auf den Marktplatz und war auf bestimmte Markttage beschränkt.³

Auch nach dem weitgehenden Verlust der Fernhandelsfunktion im 15. Jahrhundert behielt die Stadt Dortmund wegen ihrer hervorragenden zentralen Lage im Schnittpunkt regionaler Verkehrsverbindungen ihre Funktion als Handelszentrum der Region.

Mit dem Eisenbahnbau im 19. Jahrhundert und der Industrialisierung begann Dortmunds Aufstieg zur größten Ruhrgebietsstadt.⁴ Das sprunghafte Bevölkerungswachstum ließ auch den Einzelhandel aufblühen. 1904 eröffnete das erste Großkaufhaus, das eines der größten in Deutschland war.



Einzelhandelsketten wurden gegründet, die ihre Hauptgeschäfte in der Dortmunder City unterhielten.⁵ Der Dortmunder Einzelhandel war insgesamt allerdings noch von kleinteiligen Strukturen geprägt.

Nach den verheerenden Zerstörungen im 2. Weltkrieg siedelten sich große Kaufhäuser in der wiederaufgebauten City an. Als eine der ersten Städte Deutschlands verfügte Dortmund über eine Fußgängerzone.⁶

Heute – ca. 1.100 Jahre nach ihren Ursprüngen – ist die Stadt Dortmund mit knapp 3.500 Einzelhandelsbetrieben⁷ und einem Einzugsbereich von beinahe 2 Mio. Einwohnern⁸ einer der stärksten Einzelhandelsstandorte in der Rhein-Ruhr-Region. Ihrer Funktion als landesplanerisch eingestuftes Oberzentrum wird die Stadt insbesondere aufgrund der Stärke der City gerecht. Mit ungefähr 500 Betrieben, darunter Kauf- und Warenhäusern, Fachmärkten, Fach- und Spezialgeschäften, ca. 190.000 m² von insgesamt in Dortmund vorhandenen gut 800.000 m² Verkaufsfläche und einem Viertel des Dortmunder Gesamtumsatzes ist die City der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt⁹.

³ ebd. S. 32

⁴ ebd. S. 50 ff.

⁵ ebd. S. 102

⁶ ebd. S. 128

⁷ GfK / PRISMA 2001: S.7

⁸ GEHK 1999: S.9

⁹ Dr. Hesse & Partner GmbH u. CIMA-Stadtmarketing GmbH (2002): Verträglichkeitsgutachten MTC Dortmunder Hauptbahnhof: S.3f.

▪ Die Nebenzentren – Versorgung vor Ort im Stadtteil

Die City ist nicht der einzige Ort in Dortmund, an dem sich ein zentraler Einzelhandelsstandort herausgebildet hat. Insbesondere die Stadtbezirks- und Ortsteilzentren verfügen über ein umfangreiches und teilweise sehr ausdifferenziertes Einzelhandelsangebot und übernehmen damit - in Arbeitsteilung mit der City – wichtige Versorgungsfunktionen in den Stadtbezirken. Die größeren Stadtbezirkszentren weisen in der Regel innenstadttypische Einzelhandels assortimente auf. Während sie eine Versorgungsfunktion für den jeweils gesamten Stadtteil und damit bei einer durchschnittlichen Größe von knapp 50.000 Einwohnern quasi mittelzentrale Funktionen übernehmen, ist das Einzelhandelsangebot der Ortsteilzentren von überwiegend grundzentraler Bedeutung, d.h. auf die Grundversorgung des jeweiligen Ortsteils im täglichen Bedarf ausgerichtet. Eine vierte Kategorie von kleineren Zentren, zum größten Teil Ansammlungen einzelner kleinerer Ladengeschäfte, übernimmt ergänzende Grundversorgungsfunktionen für Wohnquartiere. Dieser Funktion entsprechend werden sie als Quartiersversorgungszentren bezeichnet. Einzelne Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten ergänzen dieses Nahversorgungsnetz zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln.

Gemeinsam mit der City bilden die Nebenzentren die Zentrenstruktur Dortmunds.



Der historische Ursprung der meisten Nebenzentren Dortmunds lässt sich bis in die Anfangstage der Dortmunder City im 10. Jahrhundert zurückdatieren. Viele der heutigen Nebenzentren sind historische Dorfkerne ehemals eigenständiger Ortschaften, die sich ursprünglich aus Höfen oder Burgen der mittelalterlichen Hofverbände zur Organisation des Landes unter Karl dem Großen entwickelt hatten.¹⁰ Im Rahmen der Gemeindegebietsreformen der ersten

drei Jahrzehnte des vergangenen Jahrhunderts wurden z.B. Körne, Huckarde und Dorstfeld sowie die selbständige Stadt Hörde eingemeindet, um dem sprunghaften Bevölkerungswachstum Dortmunds durch die Industrialisierung gerecht zu werden. Mit der Industrialisierung begann zur gleichen Zeit die Ausbreitung von Filialbetrieben insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, teilweise in Form von werks- bzw. firmeneigenen Konsumvereinen, die von der Innenstadt ausgehend das gesamte Dortmunder Stadtgebiet abdeckten.¹¹

¹⁰ Luntowski, Gustav (1988) Kleine Wirtschaftsgeschichte von Dortmund. Dortmund: S.35 f.

¹¹ ebd. S. 109.

Ihrer sowohl historischen städtebaulichen Bedeutung wie auch modernen Versorgungsfunktion entsprechend hat der Rat der Stadt Dortmund bereits 1972 das multizentrische Raummodell beschlossen, das die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentren als Grundlage der Siedlungsentwicklung Dortmunds vorsieht. Die Nebenzentren sollten gleichzeitig als Standorte für die wohnbevölkerungsnah Versorgung gestärkt werden.¹²



■ **Handel im Wandel – der Strukturwandel im Einzelhandel**

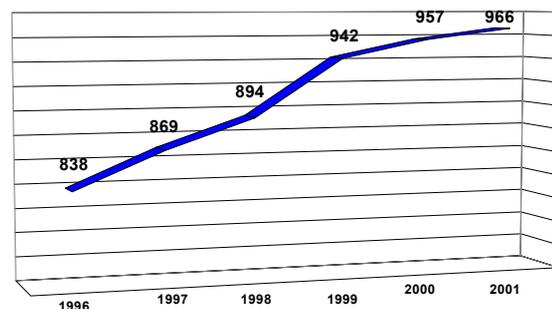
Während die ökonomischen Entwicklungstrends der Filialisierung und Unternehmenskonzentration bereits zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts im Einzelhandel zu wirken begannen und zunächst eher eine Ausdehnung des Versorgungsnetzes in den Städten bewirkten, werden spätestens seit den 60er bzw. 70er Jahren Rationalisierungsstrategien verfolgt, die die räumlichen Versorgungsstrukturen der Städte auch negativ beeinflussen. Die angesprochenen Rationalisierungsstrategien dienen der Minimierung des Personaleinsatzes pro Flächeneinheit durch die Optimierung des Selbstbedienungsprinzips und der Minimierung der Grundstücks- bzw. Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien.

Tendentiell führt der Strukturwandel im Einzelhandel zu größeren Betriebseinheiten bzw. Betriebstypen („Maßstabssprung“) und einer bevorzugten Ansiedlung an peripheren Standorten mit im Vergleich zu Innenstadt und Nebenzentren niedrigen Grundstückspreisen. Die Standorte sollen zudem eine möglichst optimale Erreichbarkeit und Stellplatzsituation für den Pkw-Kunden bieten.



Supermärkte

Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche der REWE-DORTMUND Supermärkte in m²



IHK/II/Wo

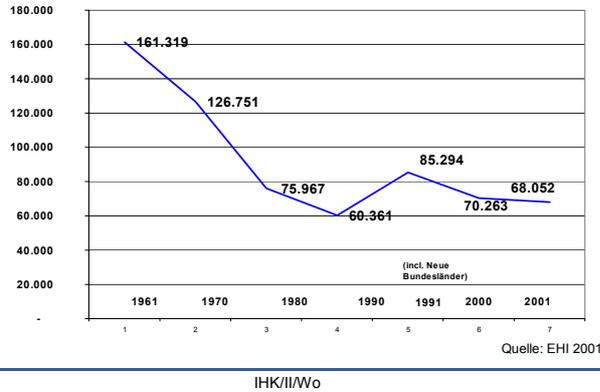
17

¹² Stadt Dortmund (1985) Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985. Dortmund.

Strukturwandel

Lebensmitteleinzelhandel

Entwicklung der Anzahl von Lebensmittelgeschäften

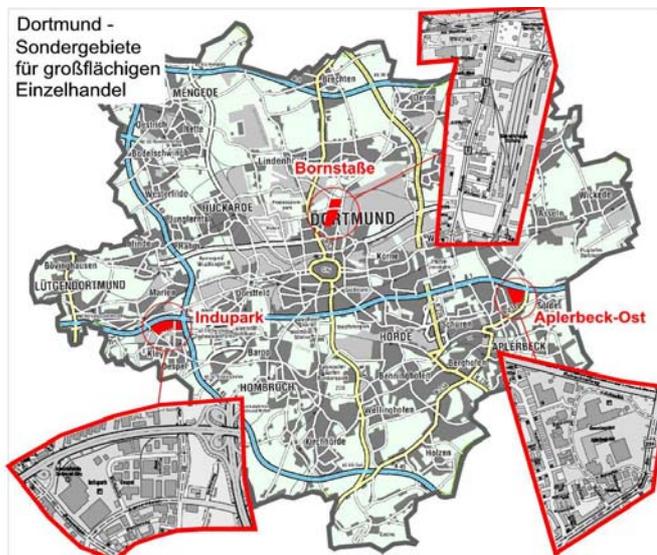


Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel führt die Durchsetzung größerer Ladeneinheiten zu einem Ersatz bzw. Wegbruch kleinerer Betriebe und damit schlussendlich bei einer weiter wachsenden Verkaufsfläche zu einer Reduzierung der Betriebszahlen („Betriebsschwund“).

Die Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße u. Aplerbeck-Ost

Der „Maßstabssprung“ im Einzelhandel zu wesentlich größeren Betriebstypen hat insbesondere bei Baumärkten und Gartencentern sowie Möbelanbietern, aber auch in anderen Branchen, zu einem Flächenbedarf geführt, der nur selten an einem integrierten Standort wie der Innenstadt oder den Nebenzentren gedeckt werden konnte und zur damaligen Zeit auch nicht sollte.

Als Reaktion auf den Ansiedlungsdruck dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind in Dortmund ab den 70er Jahren entsprechende Einzelhandelsgroßansiedlungen an den drei Standorten Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost konzentriert zugelassen bzw. geduldet worden. Diese drei großflächigen Einzelhandelsballungen konnten aufgrund der damals geltenden Rechtsverordnungen und fehlender Konzepte zur zentrenverträglichen Steuerung von Handelsansiedlungen entstehen.



Pkw. Insbesondere der in Lütgendortmund

Heute zählen die drei Sondergebietsstandorte für großflächigen Einzelhandel zusätzlich zu den historisch gewachsenen und integrierten Zentren Dortmunds zu den am deutlichsten ausgeprägten Konzentrationen von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. In ihrer auf das Hauptverkehrsstraßennetz ausgerichteten Lage dienen sie hauptsächlich dem Einkauf per

Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost besitzen einen weit in das Umland hineinreichenden Einzugsbereich. Der Sondergebietsstandort an der Bornstraße wird hauptsächlich von der Dortmunder Bevölkerung genutzt. Während es sich bei den beiden oben genannten und an den drei Standorten vorhandenen Branchen Baumarkt und Möbel um Anbieter überwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente handelt, die also nach allgemeiner Auffassung nicht den Einzelhandelsbesatz einer Innenstadt oder eines Nebenzentrums wesentlich prägen, sind auch innenstadttypische Einzelhandelsgroßbetriebe an den drei nicht integrierten Standorten angesiedelt worden, vor allem SB-Warenhäuser und Fachmärkte. Damit stellen die Sondergebietsstandorte neben ihren Ergänzungsfunktionen auch eine erhebliche Konkurrenz zu den integrierten Standorten wie City und Nebenzentren dar.

1.2 Aktivitäten der Stadtplanung in Dortmund bis heute

▪ **Notwendigkeit planerischer Konzepte**

Der unter Punkt 1.1 beschriebene Strukturwandel im Einzelhandel bedroht tendentiell den Fortbestand der gewachsenen und integrierten Innenstädte und Nebenzentren sowie die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen. Die Einführung und Etablierung großflächiger Betriebsformen mit vorwiegend zentrenrelevanten Sortimenten, wie der Fachmärkte und SB-Warenhäuser, mit einer Standortpräferenz für periphere Standorte abseits der Zentren ist in nahezu allen Einzelhandelsbranchen vollzogen worden. Die Folgen waren und sind Kaufkraftabflüsse aus Innenstädten und Nebenzentren sowie den Nahversorgungsstandorten in den Wohngebieten. In einigen Fällen drohen mit dem Verlust der Kernfunktion Einzelhandel ganze Nebenzentren und Innenstädte zu veröden. Für die nicht-motorisierte Bevölkerung bedeutete dies eine wesentliche Verschlechterung ihrer Versorgungssituation.

Um die Dortmunder Innenstadt und die gewachsenen Zentren vor solchen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu bewahren, sind planerische Einzelhandelskonzepte notwendig, die die Einzelhandelsentwicklung auf die City sowie die integrierten Nebenzentren lenken und gleichzeitig zentrenschädliche Ansiedlungen an peripheren Standorten verhindern.

Auch im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung, der Nahversorgung, sind aufgrund der Tendenz zu Standorten abseits der Wohngebiete und des generellen Rückgangs der Betriebszahlen planerische Konzeptionen nötig, die zu einer Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen beitragen. Dies ist umso mehr von Bedeutung, als das Durchschnittsalter unserer Bevölkerung steigt.

▪ **Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund**

Der Rat der Stadt Dortmund hat die Risiken, die von einer vollkommen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung für die Stadt- und Versorgungsstrukturen ausgehen, früh erkannt und bereits 1972 das Multizentrische Raummodell beschlossen, das die Stärkung der Nebenzentren als Standorte für die wohnbevölkerungsnahe Versorgung vorsieht. Darüber hinaus hatte der Rat der Stadt Dortmund 1977 mit einem Beschluss reagiert, der großflächige Einzelhandelsansiedlungen auf der „Grünen Wiese“ verhindern sollte. Das

Multizentrische Raummodell wurde 1979 konkretisiert und fand als Siedlungsschwerpunktemodell Eingang in den Dortmunder Flächennutzungsplan.

Trotz dieser frühzeitigen Ratsbeschlüsse sind in der Vergangenheit zentrenschädliche Einzelhandelsansiedlungen erfolgt, die zumeist aufgrund alter rechtskräftiger Bebauungspläne nicht verhindert werden konnten. Teilweise fehlten aber noch das Problembewusstsein sowie eine planerische Konzeption mit eindeutigen und konkreten Aussagen für die Einzelhandelsentwicklung, um konsequent eine zentrenorientierte Ansiedlungspolitik durchzuhalten.

1999 schließlich beschloss der Rat der Stadt Dortmund das seit 1996 mit Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. und Gewerkschaft ver.di



erarbeitete Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund, welches eine konsequent auf die City sowie die gewachsenen Nebenzentren konzentrierte Einzelhandelsentwicklung sowie eine Stärkung der Nahversorgung vorsieht. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten sollen ausgeschlossen sein (vgl. Pkt. 2.2).

Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde seit 1999 konsequent angewandt. So wurde zum einen der Einzelhandel sowohl in alten wie auch neuen Gewerbegebieten zum Schutz der Zentren ausgeschlossen. Zum anderen wurden Maßnahmenvorschläge zur Stärkung einzelner Zentren durch gezielte Ansiedlungsvorhaben realisiert. Mit dem Beschluss über das Konzept richtete der Rat der Stadt gleichzeitig den Konsultationskreis mit Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, der IHK zu Dortmund, dem Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. und der Gewerkschaft ver.di zur gemeinsamen Beratung von Einzelhandelsvorhaben ein (vgl. Pkt. 1.4).

- **Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche**



Der Schutz der kommunalen Zentren kann von keiner Stadt alleine erreicht werden. Insbesondere in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet, in dem viele Städte direkt aneinander grenzen, können großflächige Einzelhandelsansiedlungen insbesondere an den Stadtgrenzen zu Kaufkraftabflüssen aus den Nachbarkommunen führen, die benachbarte Innenstädte und Zentren nachhaltig schwächen.

Zur Vermeidung einer solchen, zentrenschädlichen Konkurrenz über Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten haben im Juni 2001 die Stadt Dortmund und 18 weitere Nachbarkommunen das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet unterzeichnet. Das in einem

Arbeitskreis aus Vertretern von Kommunen, Kreisen, Bezirksregierungen, IHKn und des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. erarbeitete Konzept umfasst gemeinsame Regeln zur nachbarschaftlichen Abstimmung und verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen (vgl. Pkt. 2.3). Wesentlich ist die für alle Kommunen geltende Regel, dass großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den Innenstädten oder in übergemeindlich bedeutsamen Nebenzentren angesiedelt werden dürfen.

Das Konzept befindet sich seit seiner Unterzeichnung erfolgreich in der interkommunalen Umsetzung (vgl. Pkt. 1.4).

▪ **Die Notwendigkeit eines Nahversorgungs- u. Sondergebietskonzeptes**

Viele der Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 besitzen Zielcharakter und erfordern deswegen die Konkretisierung in Plänen. Sowohl die zukünftige Entwicklung der drei Dortmunder Sondergebietsstandorte für großflächigen Einzelhandel – Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost – wie auch die Formulierung konkreter Verbesserungsvorschläge für die Nahversorgung in den Stadtbezirken bedürfen zusätzlicher, das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept ergänzender Konzepte.

Das Sondergebietskonzept setzt die im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept formulierten grundsätzlichen Ziele für die Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost in konkrete Pläne um.

Das Nahversorgungskonzept stellt zusätzliche, das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept konkretisierende Regeln zur Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen auf und umfasst Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in den Stadt- und Ortsteilen sowie zur Stärkung der gewachsenen Zentren.

1.3 Zielsetzungen Einzelhandel

Die Stadt Dortmund verfolgt im Rahmen ihrer planerischen Konzeptionen zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen folgende drei übergeordnete Ziele:

- die Stärkung des Oberzentrums Dortmund,
- die nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren sowie
- die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

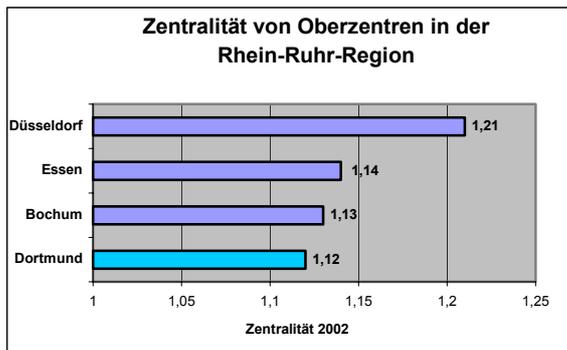
▪ **Stärkung des Oberzentrums Dortmund**

Die Ansiedlungspolitik der Stadt Dortmund ist in den vergangenen Jahren von einer deutlichen Zurückhaltung bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten geprägt. Die Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes werden zum Wohle der Zentren streng eingehalten.

Die Mittelzentren des Dortmunder Umlandes haben hingegen nicht zuletzt auch als Reaktion auf die Dortmunder Ansiedlungspolitik früherer Jahre eine expansive Ansiedlungspolitik verfolgt. So sind in der Vergangenheit ca. 70 % aller zusätzlichen

Verkaufsflächen im Regierungsbezirk Arnsberg in den Mittelzentren realisiert worden. Nicht unerhebliche Flächen sind im Dortmunder Umland auch an nicht integrierten Standorten entstanden. Als Folge ist die Zentralität Dortmunds zwischen 1987 und 1999 von 1,32 auf 1,08 gesunken. Die benachbarten Oberzentren Bochum und Essen haben in der Vergangenheit ebenfalls Zentralität an die umliegenden Mittelzentren verloren.

Ziel der Stadt Dortmund, als größtes Oberzentrum im westfälischen Raum, muss es daher sein, verlorene zentrale Bedeutung zurückzugewinnen. Dieses Ziel wird im Rahmen des



Gesamtstädtischen und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, also an integrierten Standorten, verfolgt (vgl. Pkte. 2.2, 2.3).

Als erster Erfolg ist zu verzeichnen, dass in Dortmund seit 1999 aufgrund der konsequenten Umsetzung des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und wichtiger Einzelhandelsansiedlungen in

der City eine Trendumkehr mit dem Ergebnis erzielt worden ist, dass die Zentralität Dortmunds bis 2002 wieder auf den Wert von 1,12 gestiegen ist.¹³

▪ Nachhaltige Stärkung der City und gewachsenen Nebenzentren



Der Strukturwandel im Einzelhandel ist mit einer deutlichen Präferenz insbesondere der großflächigen Angebotsformen für Standorte jenseits der City und Nebenzentren verbunden. City und Nebenzentren sind jedoch nicht nur die gewachsenen Einzelhandelsstandorte mit einer jahrhundertealten Tradition. Ihre Attraktivität und Lebendigkeit stellen auch einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität in unserer Stadt dar.

Der Einzelhandel ist die stadtbildende Kernfunktion, die erst Leben in die Zentren bringt.

Ziel der Stadt Dortmund ist deshalb die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen. Die urbanen Qualitäten der Stadt sollen nicht durch großflächige Einzelhandelsansiedlungen auf der „Grünen Wiese“ gefährdet werden. Einzelhandelsinvestitionen sollen auf die integrierten Zentren gelenkt werden. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept sowie das Nahversorgungs- und Sondergebietskonzept verfolgen im Sinne einer zentrenorientierten Versorgungsstruktur eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen der City, den Stadtbezirkszentren und den Sondergebietsstandorten für großflächigen Einzelhandel (vgl. Pkte. 2.2, 2.4, 2.5).

▪ Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug

¹³ Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. unter Verwendung von Zahlen von GfK / PRISMA. 2002.

insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger.



Ziel der Stadt Dortmund ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Die vorhandene Nahversorgungsstruktur ist noch gut. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept und das Nahversorgungskonzept dienen der Umsetzung dieses Ziels (vgl. Pkte. 2.2, 2.4).

1.4 Aufgaben und Umsetzung des Masterplans Einzelhandel

Mit dem Masterplan Einzelhandel verfolgt die Stadt Dortmund die oben ausgeführten Ziele einer zentrenorientierten und verbrauchernahen Einzelhandelsentwicklung. Es handelt sich dabei um stadtentwicklungsplanerische Ziele, die nicht der Vermeidung von Wettbewerb dienen. Mit seinen klaren, transparenten Vorgaben schaffen der Masterplan Einzelhandel und die Empfehlungen des Konsultationskreises Chancengleichheit und Planungssicherheit für Investoren.

Der Masterplan bildet dabei den integrativen Rahmen für vier Einzelhandelskonzepte, die in ihrem Zusammenwirken die Einzelhandelsentwicklung in Dortmund im Sinne der vom Rat der Stadt beschlossenen Ziele vollständig behandeln. Er umfasst die notwendigen Ziele und regulativen Vorgaben, konkretisierte Maßnahmenvorschläge sowie informelle Organisations- und Verfahrensformen, die unter Einbindung der notwendigen Akteure der Zielumsetzung dienen. Der Masterplan Einzelhandel ist somit ein ausdrücklich umsetzungsorientiertes Instrument.

Vom Rat der Stadt Dortmund als „sonstige städtebauliche Planung“ gem. § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB beschlossen, besitzt der Masterplan Einzelhandel informellen Charakter. Die Umsetzung seiner Ziele bedarf somit der konsequenten Anwendung der Instrumente der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) sowie insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne).

Mit dem Gesamtstädtischen und dem Regionalen Einzelhandelskonzept von 1999 bzw. 2001 befinden sich zwei der Konzepte des Masterplans Einzelhandel bereits längst in der Umsetzung. Zu ihrer Umsetzung und der Bewertung von Vorhaben sind begleitende Arbeitskreise eingerichtet worden, die unter Beteiligung der relevanten Akteure regelmäßig tagen. Die aktive Umsetzung des Masterplans Einzelhandel setzt aber darüber hinaus selbstverständlich auch die Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel sowie Initiativen vor Ort in den Stadtbezirken voraus.

- **Der Konsultationskreis**

Mit dem Beschluss des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund richtete der Rat der Stadt gleichzeitig den Konsultationskreis für Einzelhandelsansiedlungen ein. Der Konsultationskreis berät alle Einzelhandelsvorhaben, d.h. Ansiedlungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen, in Dortmund und formuliert unter Anwendung der Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Empfehlungen zu den Vorhaben an die Dortmunder Planungsverwaltung sowie die Gremien des Rates der Stadt. Beteiligt sind Vertreter des Planungs- und des Bauordnungsamtes, der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. sowie der Gewerkschaft ver.di. Die genannten Akteure bzw. Institutionen waren an der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, des Nahversorgungs- sowie Sondergebietskonzeptes und im Falle der Erarbeitung des Regionalen Konzeptes das Planungsamt, die IHK und der Einzelhandelsverband beteiligt. Damit wurde die inhaltliche Kongruenz der Konzepte sichergestellt.

Der Konsultationskreis tagt regelmäßig, einmal im Monat sowie spontan bei besonders dringenden Anlässen.

- **Interkommunale Kooperation**

Die Erarbeitung und Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes stellt eine informelle Form der interkommunalen Kooperation dar. Sie ergänzt die im Rahmen der förmlichen Verfahren gesetzlich vorgeschriebene nachbargemeindliche Abstimmung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben.

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht vor, dass Ansiedlungskommunen möglichst frühzeitig und vor Einleitung der formellen Verfahren potentiell von den Vorhaben betroffene Nachbarkommunen informieren und mit ihnen anhand der Regeln des Konzeptes einen Regionalen Konsens herbeiführen. Ein erzielter Regionaler Konsens oder auch nachbargemeindliche Bedenken zu Ansiedlungsvorhaben werden im Rahmen des formellen landesplanerischen Anpassungsverfahrens von den am Konzept beteiligten Bezirksregierungen Arnsberg und Münster bei ihrer Genehmigungsentscheidung berücksichtigt. Ein circa vierteljährlich tagender fester Arbeitskreis aus Teilnehmerkommunen, IHKn, Einzelhandelsverband sowie den Bezirksplanungsbehörden stellt die Kontinuität sicher.

- **Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel**

Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmenvorschläge des Masterplans Einzelhandel setzt die Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel voraus. Dies betrifft sowohl Informationen zu Planungsabsichten der Einzelhandelsunternehmen, z.B. zu Betriebsaufgaben oder Erweiterungswünschen, die die Stadt Dortmund zur Aktualisierung und Fortschreibung ihrer Konzepte benötigt, wie auch Investitionen des Einzelhandels, die erst die in den Konzepten formulierten Ziele wie die Stärkung von Innenstadt und Nebenzentren zum Leben erwecken.

Gleichzeitig richtet die Stadt Dortmund an Einzelhandelsunternehmen und Projektentwickler das Angebot, sie bei ihrer Standortsuche, bei Standortproblemen oder Erweiterungswünschen an den „richtigen“ Standorten zu unterstützen. Zusammen mit den im Konsultationskreis beteiligten Akteuren bietet die Stadt Dortmund ansiedlungswilligen Einzelhandelsfirmen an, Projekte frühzeitig durch den Konsultationskreis prüfen zu lassen, um so in einer noch frühen Planungsphase u.U. Hinweise zu notwendigen Modifizierungen zu erhalten. Die frühzeitige Kooperation mit der Stadt Dortmund schafft also Planungssicherheit für Investoren.

▪ **Initiativen vor Ort**

Die Stärkung der Zentren und der Nahversorgung in den Stadtteilen ist auch auf Initiativen vor Ort angewiesen. Lokale Werbegemeinschaften und andere Akteure tragen mit ihren Aktivitäten wesentlich zur Belebung der Zentren bei. Auch das Dortmunder Stadtbezirksmarketing konnte wichtige Impulse setzen und zu einem Miteinander aber auch engagierten Wettbewerb untereinander beitragen. Lokale Initiativen in Ortsteilen haben gemeinsam mit dem Konsultationskreis bereits zur Schließung von Lücken in der Nahversorgung geführt.

Der Masterplan Einzelhandel ist zudem auf aktuelle Informationen aus den Stadt- und Ortsteilen angewiesen, z.B. zu Betriebsaufgaben, die die Nahversorgung verschlechtern.

▪ **Der Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess**

Der Prozess zur Erstellung des Masterplans Einzelhandel begann 1997 mit den Arbeiten am Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept. Auf der Grundlage eines von der Firma GfK Marktforschung, Nürnberg erstellten Einzelhandelsgutachtens erarbeiteten die Wirtschaftsförderung Dortmund, das Stadtplanungs- und das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund sowie die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, der Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. und die Gewerkschaft ver.di, das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept, das im August 1999 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen wurde.

Ebenfalls 1999 wurden im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit im Östlichen Ruhrgebiet die Arbeiten zum Regionalen Einzelhandelskonzept begonnen. Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde in einem Arbeitskreis erarbeitet, an dem neben Vertretern des Dortmunder Planungsamtes sowie 20 weiterer Nachbarkommunen die IHKn zu Dortmund, Arnsberg, Bochum, Hagen und Münster, der Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. sowie die Bezirksregierungen Arnsberg und Münster beteiligt waren. Der Erarbeitungsprozess wurde durch die Firma ECON-CONSULT Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft, Köln moderierend sowie inhaltlich durch die Erstellung eines Fachgutachtens begleitet. Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2001 feierlich durch Repräsentanten von 19 der beteiligten Kommunen unterzeichnet.

Im Jahr 2001 begann schließlich die Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes und des Konzeptes für die Dortmunder Sondergebietsstandorte Indu-Park, Aplerbeck-Ost und

Bornstraße durch das Stadtplanungs- und das Bauordnungsamt der Stadt Dortmund sowie die weiteren Beteiligten des „Konsultationskreises Einzelhandel“, d.h. die IHK zu Dortmund, den Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. und die Gewerkschaft ver.di. Die Firma Dr. Hesse & Partner Wirtschaftsberatung, Dortmund erstellte hierzu ein Gutachten, das die vorhandenen Ansiedlungspotentiale bzw. Sortimentsdefizite berechnet.

Die Inhalte des Masterplans Einzelhandel und insbesondere der beiden zuletzt erarbeiteten Entwürfe zum Nahversorgungskonzept und Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte wurden im Rahmen zahlreicher Informationsveranstaltungen der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und intensiv diskutiert.

Auftaktveranstaltung Masterplan Einzelhandel

Die öffentliche Auftaktveranstaltung zum Masterplan Einzelhandel fand am 16.01.02 im Dortmunder Rathaus statt. Im Rahmen mehrerer Referate von Vertretern der Planungsverwaltung sowie der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Gewerkschaft ver.di wurden die Inhalte des Masterplan-Entwurfes und insbesondere der ersten Entwürfe des Nahversorgungskonzeptes und des Konzeptes für die drei Sondergebietsstandorte vorgestellt. Die vorgestellten Inhalte stießen beim Publikum auf breite Zustimmung.

Veranstaltung Konzept für die Sondergebietsstandorte

In der Folge wurde der Entwurf zum Konzept für die drei Sondergebietsstandorte Indu-Park, Aplerbeck-Ost und Bornstraße konkretisiert. Die konkretisierten Inhalte wurden in einer eigenen Veranstaltung am 27.01.03 in der IHK zu Dortmund der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Den Einführungsreferaten der bereits oben benannten Akteure bzw. Institutionen zu den drei städtebaulichen Rahmenplänen des Konzeptes folgte eine Diskussion mit dem Publikum, als deren Resultat eine geschlossene Zustimmung zu den Entwürfen festzustellen war.

Einzelveranstaltungen zu den drei Sondergebietsstandorten

Der öffentlichen Auftaktveranstaltung im Januar 2003 folgten separate Einzelveranstaltungen zu jedem der drei Sondergebietsstandorte Indu-Park, Aplerbeck-Ost und Bornstraße am 10., 11. und 12. Juni 2003. Diese Informationsveranstaltungen waren nicht-öffentlich angelegt und richteten sich ausschließlich an die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer und ortsansässigen Betreiberfirmen sowie an die Lokalpolitik, um eine möglichst intensive Diskussion zu erreichen. Während die Präsentation zum Standort Aplerbeck-Ost keinen Diskussionsbedarf hervorrief, war die Optimierung der gebietsinternen Verkehrsplanung ein eindeutiger Diskussionschwerpunkt zu den Standorten Indu-Park und Bornstraße. Zu letzterem wurden auch Möglichkeiten der Imageverbesserung und Attraktivierung diskutiert.

Veranstaltung Nahversorgungskonzept

Parallel zur Erarbeitung des Konzeptes für die drei Sondergebietsstandorte wurde der Entwurf zum Nahversorgungskonzept konkretisiert. Für jeden Stadtbezirk wurden Analysen und Maßnahmenvorschläge auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens formuliert und die jeweiligen Nebenzentren bzw. Ortskerne definiert und abgegrenzt.

Einführungsreferaten des Stadtplanungsamtes, der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Gewerkschaft ver.di folgte eine Diskussion, in der deutlich wurde, welche hohe Bedeutung das Thema „Nahversorgung“ für die Bevölkerung in den Ortsteilen besitzt. Der Konzeptentwurf stieß auf breiten Konsens.

Vorstellung des Nahversorgungskonzeptes in den Stadtbezirken

Der einführenden Veranstaltung am 25. Juni folgte die detaillierte Vorstellung der spezifischen Aussagen und Darstellungen des Konzeptentwurfes zu den einzelnen Stadtbezirken in den 12 Bezirksvertretungen. Die intensive Diskussion der Inhalte verdeutlichte noch einmal, wie wichtig die Erstellung des Nahversorgungskonzeptes ist. In einzelnen Fällen musste der Konzeptentwurf aufgrund von Anregungen aus den Bezirksvertretungen überarbeitet werden.

Zusätzlich zu den Sitzungen der Bezirksvertretungen wurden auf Initiative aus den Stadtbezirken weitere öffentliche Informationsveranstaltungen zum Nahversorgungskonzeptentwurf im Zeitraum von September bis einschließlich November 2003 durchgeführt. Der Konzeptentwurf traf auch hier auf eindeutige Zustimmung.

Abschlussveranstaltung Masterplan Einzelhandel

Am 27. November 2003 wurde mit einer öffentlichen Veranstaltung im Dortmunder Rathaus der Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess zum Masterplan Einzelhandel offiziell abgeschlossen. Die Inhalte des Masterplans wurden noch einmal im Überblick vorgestellt. Repräsentanten des Einzelhandelsverbandes, des Cityrings, der IHK zu Dortmund, der Werbegemeinschaften des Vororteinzelhandels, der Gewerkschaft ver.di sowie der Verbraucherzentrale NRW würdigten in ihren Statements die hohe Bedeutung und Qualität des Masterplans Einzelhandel. Einstimmig empfahlen sie dem Rat der Stadt, den Masterplan-Entwurf zu beschließen und damit zur zukünftigen planerischen Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Dortmund zu machen.

Der Entwurf zum Masterplan Einzelhandel fand auch ausdrückliche Würdigung durch die einschlägige Fachpresse, wie die beiden folgenden Zitate belegen:

„... Es gibt in Deutschland keine Stadt mehr, der es gut geht. ... Aber ich kenne noch keine deutsche Stadt, außer Dortmund, in der tatsächlich ein Gegenkonzept gegriffen hätte.“
Dr. Robert Weitz, Chefvolkswirt des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandelsverbandes in handelsjournal, Okt. 2003

„Es geht klar nicht darum, Handel zu verhindern“ lautet denn auch die Maxime der Dortmunder. Aber man will sich nicht das Heft aus der Hand nehmen lassen und bitteschön selbst bestimmen, wo und wie viel entsteht. Das geschieht übrigens zum Wohle der Bürger und Immobilienbesitzer. Denn von einer lebendigen Innenstadt profitieren alle – nicht zuletzt auch die Händler. So und nur so geht das!“
Thorsten Karl, Redakteur Ressort Einzelhandel, Immobilien Zeitung, 02.10.2003

Mit der Abschlussveranstaltung im November 2003 sowie dem Beschluss des Rates über den Masterplan Einzelhandel endet der Masterplan-Prozess jedoch nicht. Der Masterplan Einzelhandel ist als Instrument prozessorientiert angelegt. Seine Umsetzung setzt weiterhin eine intensive Beteiligung und Einbindung breiter Akteursgruppen voraus. Nicht zuletzt die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel setzt eine regelmäßige Überprüfung und eventuell auch Fortschreibung der Inhalte des Masterplans Einzelhandel voraus.

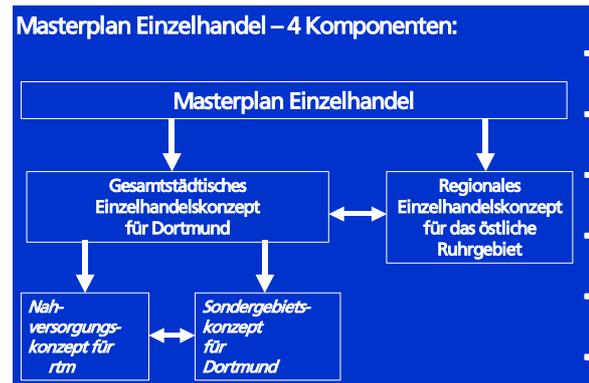
Mit im Durchschnitt ca. 80 Teilnehmern ist das Interesse an den öffentlichen Informationsveranstaltungen als sehr hoch zu bewerten. Der Teilnehmerkreis der drei nicht-öffentlichen Veranstaltungen zu den drei Sondergebietsstandorten im Juni 2003 beschränkte sich auf die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer und ortsansässigen Betreiberfirmen und war damit von vornherein kleiner angelegt. Die zahlreichen Teilnehmer der Veranstaltungen sind dem Anhang zum Masterplan Einzelhandel zu entnehmen.

2 Aktuelle Planungen und Maßnahmen

2.1 Die vier Bausteine des Masterplans Einzelhandel in ihrem Zusammenwirken

Der Masterplan Einzelhandel integriert vier Einzelhandelskonzepte, die in ihrem Zusammenwirken die notwendige planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Dortmund und dem Umland Dortmunds umfassend leisten.

Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept von 1999 stellt den ersten Baustein des Masterplans Einzelhandel dar, der gleichzeitig auch den breitesten Ansatz beinhaltet. Das Konzept formuliert Zielaussagen und Maßnahmenvorschläge für die gesamtstädtische Entwicklung bzw. die generelle oberzentrale



Einzelhandelsfunktion Dortmunds, für die Dortmunder City und Nebenzentren, die drei Sondergebietsstandorte sowie die Nahversorgung. Dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept liegt dabei das Leitbild einer zentrenorientierten Versorgungsstruktur und Einzelhandelsentwicklung zugrunde.

Das im Juni 2001 vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzept verpflichtet Dortmund und seine Nachbarkommunen zur Einhaltung der gleichen grundsätzlichen Ziele und Leitbilder, einer auf die integrierten Standorte bezogenen Einzelhandelsentwicklung. Es erweitert damit die Reichweite der Leitlinien des Gesamtstädtischen Konzeptes auf regionaler Ebene.

Die grundsätzlichen Zielaussagen des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes schließlich bedürfen einer Konkretisierung auf der kleinräumigen Ebene der drei Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost sowie der Nahversorgungsstandorte in den Stadt- und Ortsteilen. Dies leisten das Sondergebiets- und das Nahversorgungskonzept.

2.2 Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept

Ziel des 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für Dortmund ist die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die bestehenden Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Dabei ist eine sinnvolle Arbeitsteilung zwischen der City, den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sowie den Sondergebietsstandorten für großflächigen Einzelhandel anzustreben. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept bezieht sich damit auf das 1972 erstmals

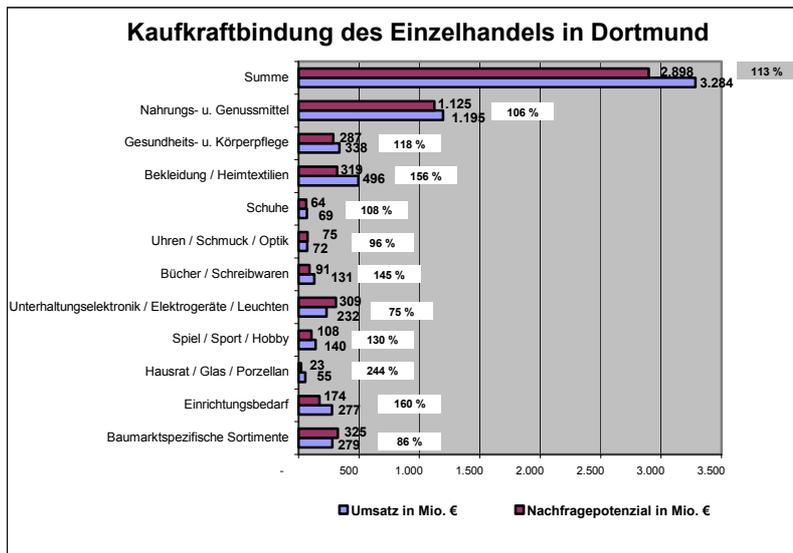
beschlossene und 1979 in den Flächennutzungsplan übernommene multizentrische Modell zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Im einzelnen enthält es folgende Vorgaben für die Standorte des Einzelhandels in Dortmund.

▪ **Die Dortmunder City**



Die Dortmunder City ist das oberzentrale Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Mit einem Anteil von 24,8% bzw. 0,81 Mrd. € am gesamten Dortmunder Einzelhandelsumsatz ist sie der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Dortmund. Die oberzentrale Funktion Dortmunds mit einem Einzugsbereich von beinahe 2 Mio. Einwohnern beruht damit hauptsächlich auf der City. Die Oberzentralität der Dortmunder City drückt sich zum

einen darin aus, dass hier ca. 500 von insgesamt 3.500 Dortmunder Einzelhandelsbetrieben und 190.000 von in Dortmund insgesamt 803.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche konzentriert sind. Zum anderen ist es gerade die Qualität und Ausdifferenziertheit des Angebotes der Dortmunder City, die Kunden aus dem Umland anzieht. Die Dortmunder City ist in allen innenstadtypischen Kernsortimenten stark besetzt.



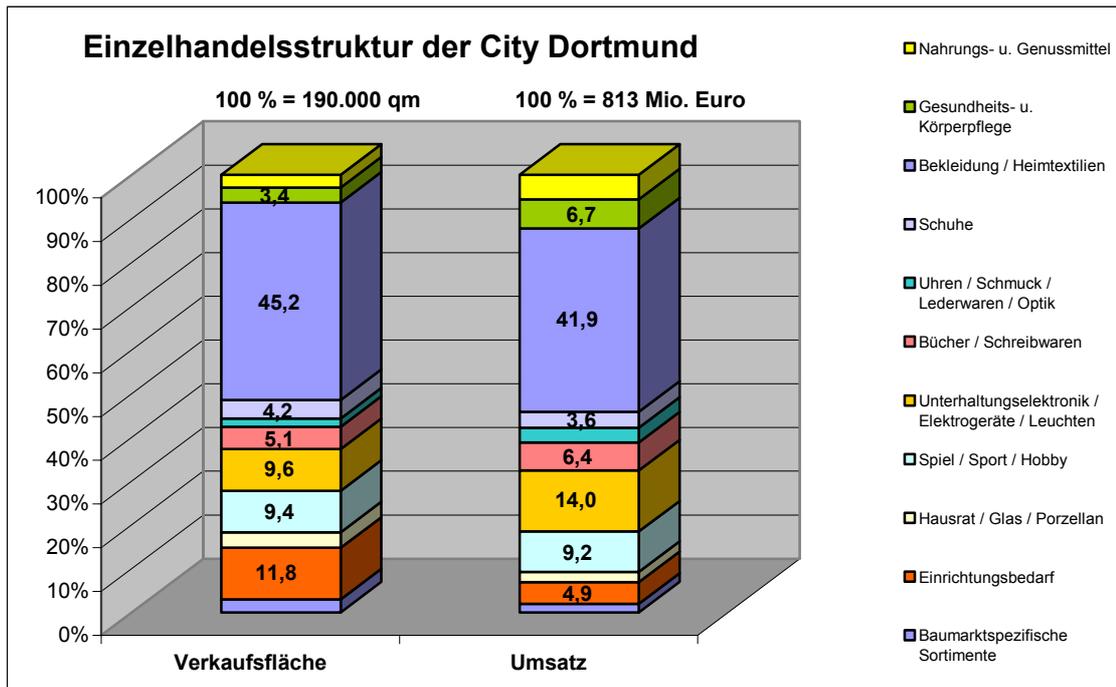
Mehr als 40 % der Verkaufsfläche und Umsätze der Dortmunder City fallen auf das Sortiment Bekleidung. Die große Bandbreite an Angebotsformen wie Kauf- und Warenhäusern, Fachmärkten sowie Fach- und

Spezialgeschäften in der Dortmunder City bewirkt, dass Dortmund in den meisten innenstadtypischen Kernsortimenten Kaufkraftbindungsquoten von mindestens 100 % und zum Großteil wesentlich über 100 % erzielt.

Der hohe regionale Konkurrenzdruck durch die Oberzentren Bochum (Ruhrpark) und Essen sowie die Mittelzentren, v.a. an nicht integrierten Standorten, hat in der

Vergangenheit – wie unter Punkt 1.3 beschrieben – zu einem deutlichen Zentralitätsverlust Dortmunds geführt. Der oberzentralen Bedeutung der City entsprechend sehen die Maßnahmevorschläge zur Erhöhung der Zentralität Dortmunds eine Stärkung der City in ihren typischen Kernsortimenten vor.

- Hohe Bedeutung besitzt dabei eine **qualitative Profilierung der Dortmunder City** gegenüber den Nachbarkommunen durch die Ansiedlung spezialisierter Sortimente, innovativer Angebotsformen und hochwertiger Angebotssegmente, die nicht in den Mittelzentren zu finden sind.



- **Die Verkaufsfläche der City soll gleichzeitig maßvoll erweitert werden.** Die City als Standort höchster Zentralität muss Raum bieten zur Ansiedlung konkurrierender Angebote und neuer Trends. Neue Projekte sollen den Standort ergänzen, nicht ersetzen. Die Verkaufsfläche des Multi-Themen-Centers „3 do“ über dem Hauptbahnhof wird aus diesem Grund auf 36.000 m² begrenzt. Die Entwicklung weiterer Verkaufsflächen soll innerhalb bestehender Geschäftslagen erfolgen. Neue großflächige Einkaufszentren, die das Standortgefüge gravierend verändern, können nur nach gemeinsamem Nachweis der Markt-, Standort- und Regionalverträglichkeit realisiert werden.
- **Die Erreichbarkeit der City soll für alle Verkehrsarten optimal gesichert werden.** Die heute schon gute verkehrliche Erschließung der City soll durch ein Bündel von Maßnahmen weiter verbessert werden (U-Bahn etc.).
- **Die Erlebnisqualitäten der Dortmunder City sind zu fördern.** Die vermehrte Freizeit hat zu einer immer deutlicheren Ausprägung des Erlebnischarakters des Einkaufens geführt. Dies bietet den Citys neue Perspektiven in der Konkurrenz mit den verkehrsoptimierten Versorgungsstandorten auf der „Grünen Wiese“. Die attraktive Verknüpfung von Einkauf, Begegnung, Unterhaltung und Vergnügen in den neuen Themencentern und Erlebniskaufhäusern braucht ihre städtebauliche

Ergänzung in funktionaler Vielfalt und besonderem urbanen Ambiente. Die Dortmunder City wird sich zum „Einkaufs- und Erlebniszentrum City Dortmund“ verändern. Deshalb sollen in der City weitere freizeitorientierte und kulturelle Anziehungspunkte entwickelt und die städtebauliche Aufwertung auf weitere Straßen und Plätze ausgedehnt werden. Das Citykonzept der Stadt Dortmund zeigt die funktionalen und städtebaulichen Entwicklungsleitlinien auf.

Maßnahmen

- **Planung: Multi-Themen-Center „3 do“** als Überbauung des Hauptbahnhofs mit 36.000 m² Verkaufsfläche, bis zu 36.000 m² Freizeitnutzungen und ca. 10.000 m² Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen.
- **Realisiert: „HansaKarrée“ mit Sporthaus Karstadt** (Alter Markt / Hansaplatz) mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche.
- **In Umsetzung: Erneuerung des Brückstraßenviertels** mit einem Mix aus Kleingewerbe / Einzelhandel, Gastronomie vielfältiger Art, Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen sowie Wohnen. Dabei bildet das Konzerthaus den Schwerpunkt der Unterhaltung. Parallel zur funktionalen Aufwertung wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes durchgeführt.
- **In Umsetzung: Komplettierung des U-Bahnbaus** durch den Ausbau der Ost-West-Strecke.
- **Planung: „Boulevard Kampstraße“:** städtebaulich / gestalterische Aufwertung der Kampstraße als verkehrsberuhigter Flanier- und Einkaufsboulevard nach Rückbau der Straßenbahnanlagen – einschließlich dem Bau einer neuen Tiefgarage am Brüderweg.
- **Planung: Verknüpfung des Westenhellwegs mit dem Multi-Themen-Center „3 do“ über dem Hauptbahnhof** durch einen „Brückenschlag“ vom Hauptbahnhof zur Katharinenstraße, die z.B. durch Kolonnaden und einen attraktiven Nutzungsbesatz (Einzelhandel, Gastronomie) aufgewertet werden soll, Neugestaltung des Umfeldes der Petrikirche.
- **Laufend: City-Marketing-GmbH:** Gründung und Finanzierung einer Gesellschaft zur Durchführung von City-Marketing-Aktivitäten in privat-öffentlicher Partnerschaft.

Umsetzung seit 1999



Profilierungspotentiale für weitere Verkaufsflächen stellte das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept, unter Bezugnahme auf das zugrundeliegende Gutachten, insbesondere in den Sortimenten Bücher / Neue Medien sowie Hausrat / Glas / Porzellan fest, da hier die Kaufkraftbindungsquoten vergleichsweise niedrig

waren. Weiteren Nachholbedarf zur Steigerung der Zentralität formulierte das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für das Segment Einrichtungsbedarf. In den drei genannten Sortimenten sind seit dem Ratsbeschluss von 1999 wichtige Einzelhandelsansiedlungen, wie die Mayersche Buchhandlung in der City und das Möbelhaus Ikea im Indu-Park, erfolgt. Aufgrund weiterer Ansiedlungen wie z.B. Esprit, New Yorker und S'Oliver fand seit 1999 eine wesentliche qualitative Erweiterung und Ausdifferenzierung des Bekleidungsangebotes in der Dortmunder City statt. Der Erfolg dieser Ansiedlungen sind gestiegene Kaufkraftbindungsquoten in nahezu allen innenstadttypischen Kernsortimenten. Lediglich im Innenstadtsortiment Unterhaltungselektronik / Elektrogeräte / Leuchten weist Dortmund weiterhin eine wesentlich unter 100 % liegende Kaufkraftbindung auf.



Die Gesamtzentralität Dortmunds über alle Sortimente hat sich aufgrund dieser Erfolge in der Erhöhung der Kaufkraftbindung in vielen innenstadttypischen Kernsortimenten zum ersten mal seit Jahren wieder auf einen Wert von 1,12 erhöht¹.



¹ Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V. unter Verwendung von Zahlen von GfK / PRISMA. 2002.

Hingegen ist die Kaufkraftbindung Dortmunds in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege sowie Baumarkt gesunken. Aufgrund des hohen Anteils der diesen Sortimenten zuzuordnenden Kaufkraft am gesamten Nachfragepotential der Dortmunder Bevölkerung ließe sich bereits durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung alleine in der Baumarktbranche, die derzeit lediglich 86 % beträgt, eine erhebliche Erhöhung der Zentralität Dortmunds bewirken. Entsprechende Maßnahmen, ausdrücklich ausschließlich in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, werden im Rahmen des Sondergebietskonzeptes verfolgt (vgl. Punkt 2.5).



Das Sportkaufhaus von Karstadt im neu gebauten Hansakarrée ist im Herbst 2002 eröffnet worden und stellt als Magnetbetrieb eine wesentliche Stärkung der Dortmunder City dar.

Westenhellweg einen neuen Frequenzbringer dar und hat zur Modernisierung und Reaktivierung einer historischen und städtebaulich prägnanten Einzelhandelsimmobilie geführt.

Die Neuansiedlung des Elektrofachmarktes Berlet stellt am



Auch das Multi-Themen-Center „3 do“ über dem Bahnhof sowie die Projektideen auf der ehemaligen Thierbrauerei sowie der ehemaligen Unionbrauerei („Dortmunder U“) werden nach ihrer Realisierung einen wesentlichen Beitrag zur oberzentralen Stärke der

Dortmunder City sowie Gesamtstadt leisten.

Die Entwicklung und Aufwertung des Brückstraßenviertels mit dem angestrebten Nutzungsmix ist weit vorangeschritten. Das Viertel hat sich aus Einzelhandelsicht zu

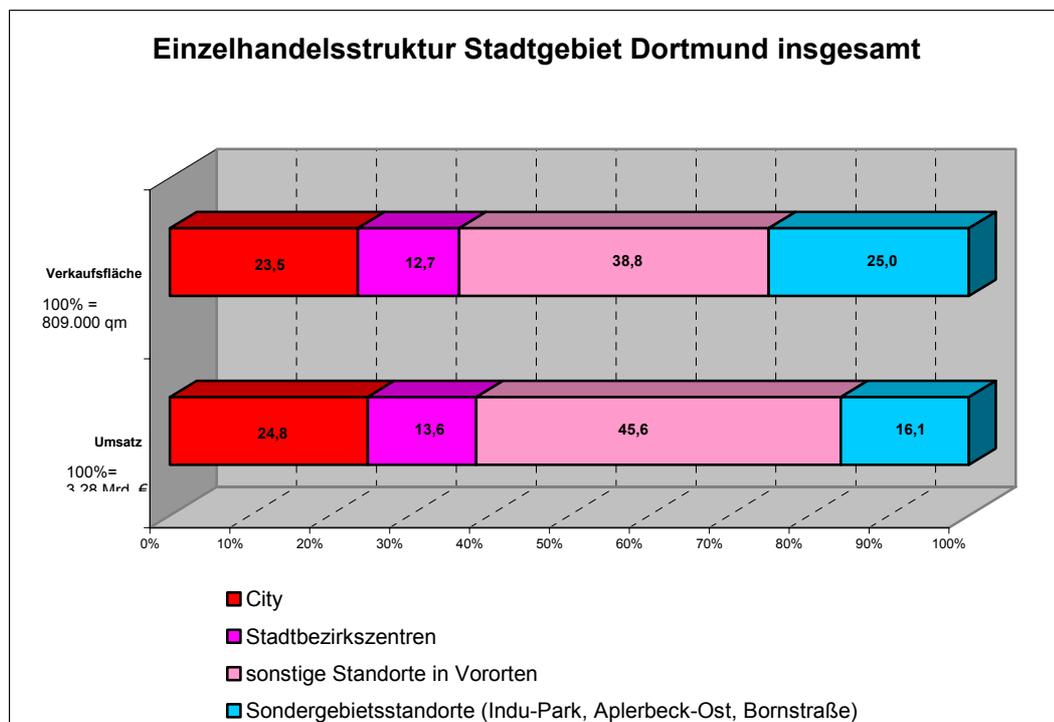


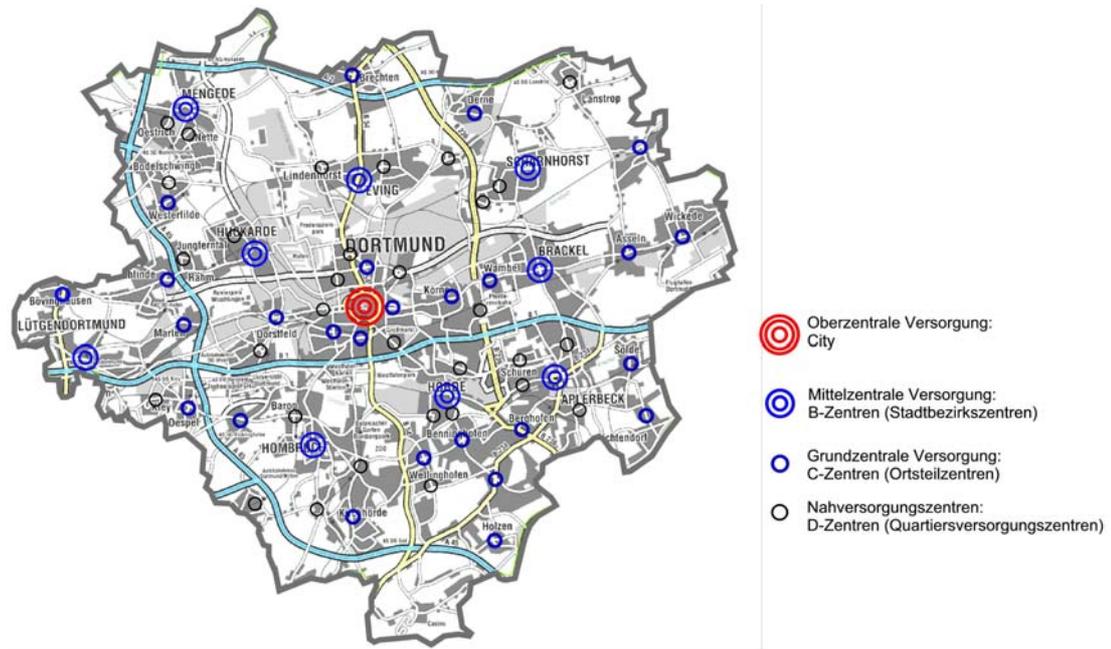
einem Angebotsschwerpunkt jugendlicher Trendmode und damit zu einem wichtigen Wettbewerbsvorteil der City um die lifestyle-orientierte junge Kundschaft entwickelt. Als zentraler Baustein des Entertainment-Angebotes und kulturelles Highlight ist das Konzerthaus im Herbst 2002

eröffnet worden. Damit hat die Stadt Dortmund einen wichtigen Impuls für weitere private Nachfolgeinvestitionen geliefert.

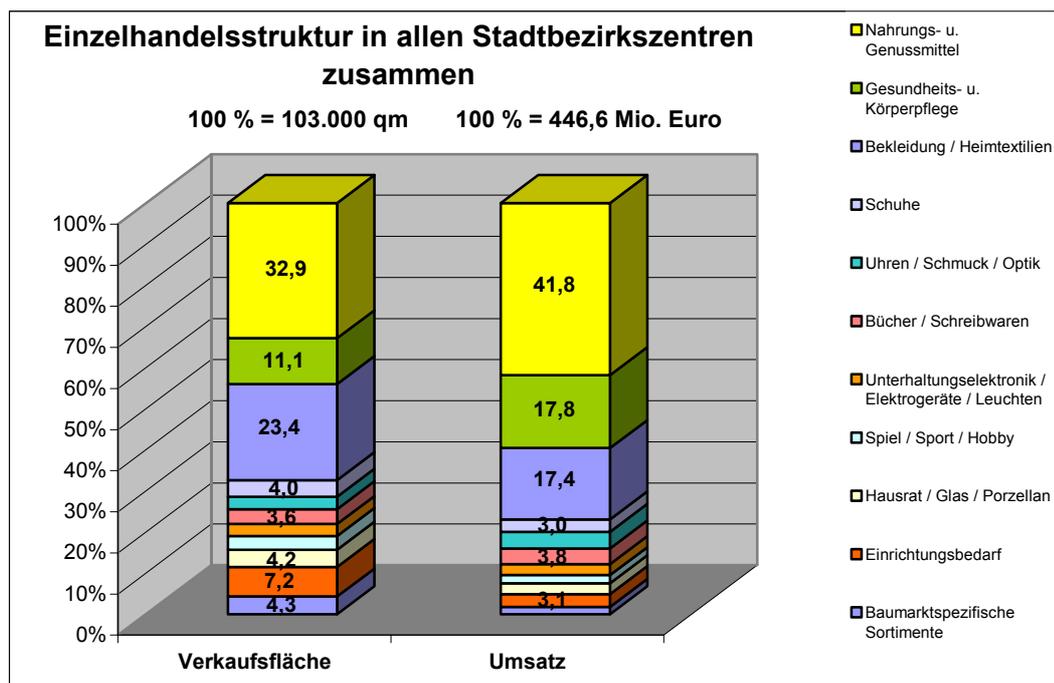
▪ Die Nebenzentren

Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept setzt auf eine zentrenorientierte Einzelhandelsentwicklung und baut damit auf dem multizentrischen Raum- und Siedlungsschwerpunktemodell aus den 70er Jahren auf. Während die City die oberzentrale Funktion Dortmunds wahrnimmt, stellen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren die Versorgung vor Ort in den Stadtteilen sicher. Knapp 60 % des Dortmunder Einzelhandelsumsatzes werden in den Stadtbezirken realisiert.





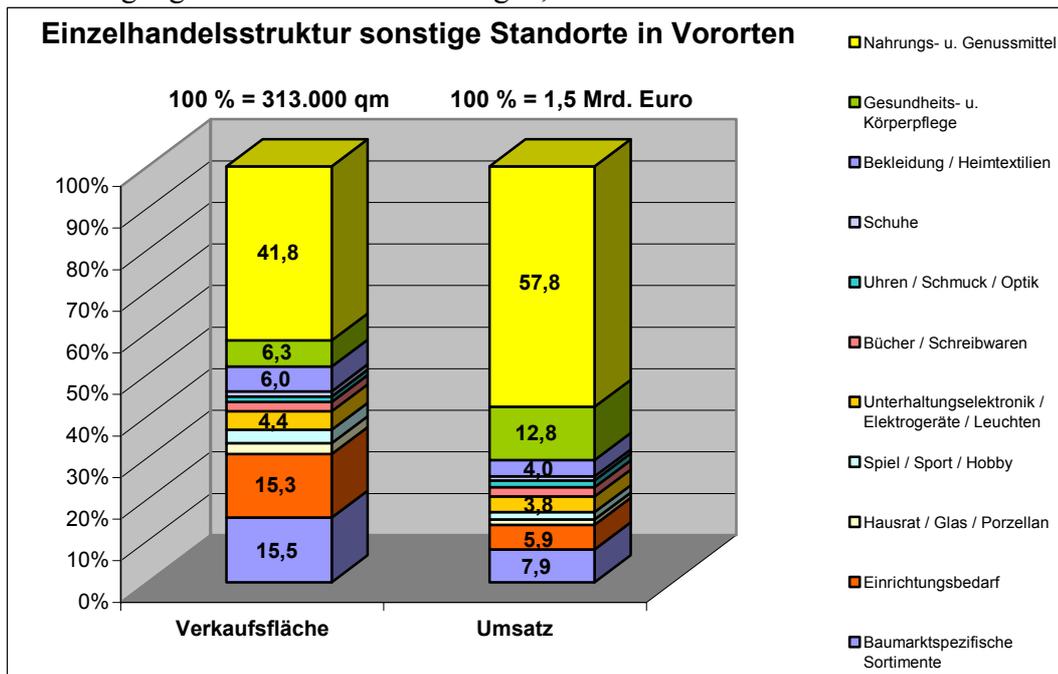
Die neun Dortmunder Stadtbezirkszentren nehmen dabei in Ergänzung zur City eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk wahr. Das Angebot der Stadtbezirkszentren geht dabei in den meisten Fällen weit über den Bereich der Grundversorgung hinaus und umfasst neben öffentlichen und privaten haushaltsorientierten Dienstleistungen im Bereich des Handels auch innenstadttypische Kernsortimente. Die drei Dortmunder Innenstadtbezirke West, Ost und Nord weisen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Dortmunder City kein ausgeprägtes Stadtbezirkszentrum, sondern jeweils starke Ortsteilzentren auf. Dort soll keine Konkurrenz zur unmittelbar angrenzenden City entstehen.



Als dritte Stufe in der Dortmunder Zentrenhierarchie besitzen die Ortsteilzentren grundzentrale Versorgungsfunktionen für den jeweiligen

Ortsteil. In Abgrenzung zu den Stadtbezirkszentren besitzen die Ortsteilzentren ein wesentlich geringeres Angebot an haushaltsorientierten Dienstleistungen und Einzelhandel. Insbesondere in den innenstadtypischen Kernsortimenten des Einzelhandels sind die Stadtbezirkszentren wesentlich stärker besetzt. Der Zentrenhierarchie entsprechend sollen die Ortsteilzentren keine über die Versorgung der einzelnen Ortsteile hinausgehende Ausstrahlung entwickeln und insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten, innenstadtypischen Einzelhandelsortimente nicht in Konkurrenz zu den Stadtbezirkszentren treten.

Das dreistufige Zentrensystem des alten Flächennutzungsplanes und Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes ist im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes um eine vierte Zentrenstufe, die Quartiersversorgungszentren, ergänzt worden. Die Quartiersversorgungszentren sind die kleinste Zentrenkategorie und besitzen ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion. In Abgrenzung zu den Ortsteilzentren sollen sie lediglich mehrere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie haushaltsorientierte Dienstleister, wie z.B. Friseure etc., umfassen. In vielen Fällen handelt es sich nur um Ladengruppen. Die Quartiersversorgungszentren besitzen ausschließlich Nahversorgungsfunktion für das jeweilige Wohnquartier. Die Dimensionierung ihrer Angebote darf nicht in Konkurrenz zu den übergeordneten, für die Versorgung der Ortsteile zuständigen Ortsteilzentren treten. Die Quartiersversorgungszentren ergänzen das Dortmunder Zentrensystem im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung dort, wo die wirtschaftliche Tragfähigkeit zusätzlich zu den Ortsteilzentren vorhanden ist. Dementsprechend handelt es sich bei den im neuen Flächennutzungsplan dargestellten Quartiersversorgungszentren entweder um bereits bestehende oder noch zu entwickelnde Standorte für nahversorgungsrelevante Dienstleistungen, wie den Lebensmitteleinzelhandel.



Ziele

Die Lebensqualität der Ortsteile wird wesentlich durch den Standard der örtlichen Versorgungsangebote geprägt. Deshalb ist darauf zu achten, die wohnortnahen Angebote in hoher Qualität flächendeckend zu erhalten. Die integrierten Einkaufslagen der Stadtteile müssen sich hinsichtlich Angebotsqualität und Erreichbarkeit mit der großflächigen Konkurrenz an den nicht integrierten Standorten messen und v.a. im Bereich des täglichen Versorgungseinkaufs behaupten können.

- Die weitere Entwicklung des Einzelhandels zentrenrelevanter Sortimente in den Stadtbezirken ist auf die städtebaulich integrierten Zentren zu beschränken.
- Standorte in integrierten Ortslagen sollen für den nahversorgungs-orientierten Einzelhandel mit entsprechender Verkehrsanbindung und ausreichendem Parkplatzangebot entwickelt werden, um dem Ansiedlungsdruck in Randlagen entgegenzuwirken.
- Für die Stadtbezirke sind die Programme für ein leistungsfähiges Stadtteilmarketing weiter zu entwickeln. Verbesserungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots und der städtebaulichen Qualitäten, Entwicklung eines ortstypischen identifikationsfähigen Qualitätsprofils für die Stadtbezirks- und Ortsteilzentren, Verbesserung der Nachfrage- und Marktorientierung, Kundenwerbung.
- Das Nahversorgungskonzept und der neue Flächennutzungsplan legen ergänzend fest, dass sich großflächige Einzelhandelsansiedlungen auf die definierten Zentren konzentrieren sollen. Dabei sollen die einzelnen Zentren keine über die ihnen jeweils zugewiesene Versorgungsfunktion hinausgehenden Einzugsbereiche entwickeln. Demzufolge dürfen Einzelhandelsansiedlungen in den Stadtbezirkszentren keine über den jeweiligen Stadtbezirk wesentlich hinausreichende Ausstrahlung verfügen. Adäquat sind Ortsteilzentren nur für die Versorgung des jeweiligen Ortsteils und Quartiersversorgungszentren nur für das umliegende Wohnquartier zu dimensionieren, ohne dass sie das jeweils übergeordnete Zentrum beeinträchtigen dürfen.

Dies ist zum einen bei der Dimensionierung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Zum anderen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ihrer hohen zentralörtlichen Bedeutung entsprechend lediglich in der oberzentralen Dortmunder City sowie in angepasster Größe in den mittelzentralen Stadtbezirkszentren anzusiedeln. In Ortsteilzentren und Quartiersversorgungszentren sind lediglich nahversorgungsrelevante großflächige Einzelhandelsansiedlungen zulässig. Dadurch sollen die City und die Stadtbezirkszentren vor einer Schwächung geschützt werden. Zentrenrelevante Ansiedlungen in den Stadtbezirkszentren dürfen zum Schutz der City sowie der benachbarten Stadtbezirkszentren keine wesentlich über den Stadtbezirk hinausgehenden Einzugsbereiche besitzen. Als einzige Ausnahme sollen

großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen auch in den beiden Ortsteilzentren Münsterstraße und Kaiserstraße möglich sein. Denn in den Stadtbezirken Innenstadt-Nord und –Ost sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur City keine Stadtbezirkszentren definiert und diese beiden Ortsteilzentren nehmen besondere gewachsene, historische Versorgungsfunktionen wahr. Aufgrund der großen Nähe zur Dortmunder City muss stets im Einzelfall durch den Investor nachgewiesen werden, dass city-schädigende Wirkungen nicht von diesen Ansiedlungen ausgehen können.

Einzelhandelsansiedlungen sind dabei räumlich nur innerhalb der im Nahversorgungskonzept und Flächennutzungsplan abgegrenzten städtebaulich integrierten Zentrenlagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren zulässig (vgl. Pkt. 2.4). Als einzige Ausnahme dürfen abseits der Zentren in Wohngebieten einzelne nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die lediglich der Versorgung des jeweiligen Wohngebietes dienen und keine wesentlichen Überschneidungen mit dem Naheinzugsbereich von Zentren besitzen. Die Ansiedlung einzelner Nahversorgungsbetriebe in Ergänzung zu den Quartiersversorgungszentren kann einen Beitrag zu einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet leisten, wenn dadurch die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der Zentren nicht beeinträchtigt wird. Ein weiterer Ausnahmefall stellt ein Mangel an mittelfristig verfügbaren Potenzialflächen in den Zentrenlagen dar, wenn gleichzeitig Versorgungsdefizite Ansiedlungen erfordern.

Einige der Zentren bedürfen dringend der Stärkung. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept enthält einen Maßnahmenkatalog, der im Rahmen der Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes durch ein neues Einzelhandelsgutachten aktualisiert und ergänzt wurde (vgl. Pkt. 2.4).

▪ **Die Nahversorgung**

Grundsätzliches Ziel ist die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet.

Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept von 1999 stellt für den Bereich der Nahversorgung eine Bewertung der Kaufkraftbindung in den Sortimenten Nahrungs- / Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege auf und empfiehlt gleichzeitig eine eingehendere Überprüfung im Rahmen einer örtlichen Betrachtung.

Eine örtliche Kaufkraftbindung von 100 % wird als Maßstab für die Bewertung einer ausreichenden Nahversorgung in den Stadtbezirken angenommen. Die meisten der Stadtbezirke erreichten 1999 Werte von annähernd 100 % und teilweise wesentlich mehr. Für die Stadtbezirke Scharnhorst, Innenstadt-Ost und Hombruch wurde ein Versorgungsdefizit im Bereich des täglichen Bedarfs festgestellt.

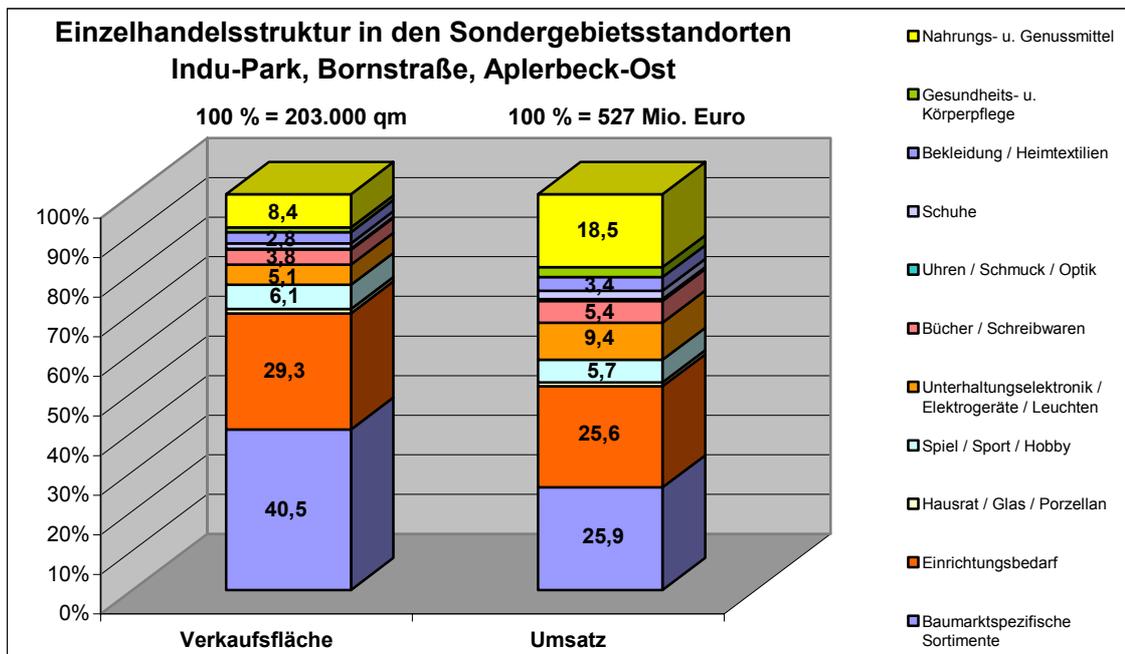
Zum Schutz der Zentren und Nahversorgung sollen eigenständige, nicht in Verbindung mit Produktionsbetrieben stehende, Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten generell ausgeschlossen sein. Dieses Ziel ist seit 1999 konsequent im Rahmen der Neuaufstellung sowie Änderung von Bebauungsplänen umgesetzt worden.

Einzelne Nahversorgungseinrichtungen in den Wohngebieten sollen sich lediglich am lokalen Nachfragepotential orientieren und keine Konkurrenz zu nahe gelegenen Zentren darstellen. Deutliche Überschneidungen mit dem Naheinzugsbereich von Zentren sind ausgeschlossen. Dabei spricht das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept den notwendigen Bedarf für eine im Einzelfall flexiblere Anwendung der bei 700 m² Verkaufsfläche gelegenen Grenze zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben an, wenn sie lediglich der Nahversorgung eines Wohngebietes dienen.

Das Nahversorgungskonzept baut auf den Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auf und konkretisiert sie für die einzelnen Stadt- und Ortsteile (vgl. Pkt. 2.4)

▪ **Die Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße, Aplerbeck-Ost**

Der hohe Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe insbesondere auf Standorte außerhalb der Zentren ist in Dortmund auf drei Standorte konzentriert worden. Mit einem Anteil von 25 % bzw. ca. 203.000 m² an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche der Stadt Dortmund und einem Umsatzanteil von ca. 16% gehören die drei Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten in Dortmund.



Die drei Standorte dienen in ihrer auf das Hauptverkehrsstraßennetz ausgerichteten Lage hauptsächlich dem Kofferraumeinkauf. Ihre Umsatzschwerpunkte liegen zu ca. 20 % aufgrund der drei vorhandenen SB-Warenhäuser im Bereich der Grundversorgung und zu jeweils ca. 26 % in den nicht zentrenrelevanten

Sortimentsbereichen Einrichtungsbedarf und Baumarkt / Gartencenter. Die Sondergebietsstandorte erzielen darüber hinaus nicht unerhebliche Umsätze in zentrenrelevanten Sortimenten. Während 36 % der Kunden des Indu-Parks und 30 % der Besucher des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost aus den Nachbarkommunen stammen (*Stand 1998*), dient der Standort Bornstraße nahezu ausschließlich der Versorgung Dortmunds.

Der Rat der Stadt Dortmund hat 1994 zum Schutz der Innenstadt und Nebenzentren in seiner Vorlage „Großflächiger Einzelhandel in Dortmund“ beschlossen, dass an den drei Sondergebietsstandorten nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden solle. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept von 1999 hat diese Vorgabe übernommen und formuliert konkretisierte Ziele für die drei Standorte:

- Aufgrund ihrer **Funktion für den sogenannten Versorgungs- oder Kofferraumeinkauf** stellen die drei Sondergebietsstandorte in Arbeitsteilung mit den gewachsenen Zentren einen unverzichtbaren Bestandteil des Dortmunder Einzelhandelsangebotes dar. Diese Funktion ist **zu sichern**.

- **Keine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente:**

Die Größe und Ausstattung der drei Sondergebietsstandorte ist im wesentlichen als ausreichend anzusehen. An den drei Standorten sollen keine zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden. Zur Bestandssicherung vorhandener Betriebe Ausnahmen möglich, wobei die Auswirkungen im Einzelfall zu prüfen sind. In Anlehnung an den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen enthält das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept eine Sortimentsliste, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert (vgl. Anhang).

- **Keine Ausweisung eines vierten agglomerierten Sondergebietsstandortes:**

Zum Schutz der City und Nebenzentren soll kein weiterer Sondergebietsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Dortmund ausgewiesen werden.

- Das **Angebot der drei Sondergebietsstandorte soll** zur Verbesserung der oberzentralen Kaufkraftbindung **profilieren** werden. Dabei sollen maßvolle Erweiterungen ausschließlich mit nicht zentrenschädlichen Sortimenten erfolgen können.

Bei Ausschöpfung der im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zulässigen maximalen Kaufkraftbindungsquote von 100 % im Bereich Baumarkt / Gartencenter ließe sich die in der Vergangenheit gesunkene Zentralität Dortmunds wesentlich erhöhen. Mit der Ansiedlung von Ikea im Indu-Park ist ein Profilierungsschritt in der Möbelbranche realisiert worden.

- **Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen Qualität:**

Es sollten Rahmenpläne erstellt werden, in denen die branchenspezifischen und räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt und die städtebaulichen und

verkehrlichen Maßnahmen konkretisiert werden (vgl. Pkt. 2.5). Die Sondergebietsstandorte sollen allerdings keine urbanen Qualitäten in Konkurrenz zur City entwickeln.

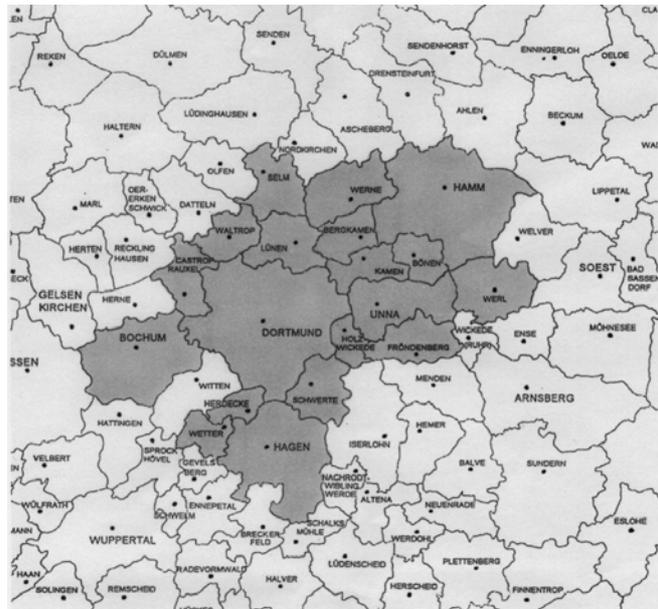
Mit diesen Vorgaben hat der Rat der Stadt Dortmund 1999 die anzustrebende Arbeitsteilung zwischen der Innenstadt und den gewachsenen Nebenzentren einerseits sowie den drei Sondergebietsstandorten andererseits klar und eindeutig definiert. Die Sondergebietsstandorte sollen hauptsächlich noch der Aufnahme von Baumarkt- und Möbelanbietern dienen, die aufgrund ihres enormen Flächenbedarfs nicht an den integrierten Zentrenstandorten untergebracht werden können.

Das Sondergebietskonzept konkretisiert – wie es das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept bereits angeregt hat – diese Ziele in Rahmenplänen für die einzelnen Sondergebietsstandorte (vgl. Pkt. 2.5).

2.3 Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das im Juni 2001 von Dortmund und 18 Kommunen des östlichen Ruhrgebiets, darunter auch den benachbarten Oberzentren Bochum und Hagen, unterzeichnete Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche verfolgt die grundsätzlichen im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept für Dortmund formulierten Ziele auf regionaler Ebene. Das Konzept umfasst gemeinsame, für alle beteiligten Kommunen geltende Regeln zur Beurteilung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben sowie ein Verfahren zur interkommunalen Abstimmung von Vorhaben.

Mit der Unterzeichnung der interkommunalen Vereinbarung haben die 19 Kommunen ihre Bereitschaft erklärt, sich frühzeitig gegenseitig über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben



zu informieren, diese im Kreis der betroffenen Kommunen mit dem Ziel eines regionalen Konsens zu erörtern und dabei die Regeln des Einzelhandelskonzeptes zur inhaltlichen Grundlage des Verfahrens zu machen. Im Rahmen nachbargemeindlicher Abstimmungen erfolgte Vereinbarungen sollen planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Kommunen haben sich darüber hinaus zu einem regelmäßigen Datenaustausch bereit erklärt.

▪ **Leitbild und Ziele**

Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist die Vermeidung einer ruinösen, zentrenschädlichen Konkurrenz zwischen den Nachbarkommunen über großflächige Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten.

Leitbild des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist wie beim Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept eine auf die integrierten, gewachsenen Zentren, d.h. Innenstädte und Nebenzentren, ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung bzw. Ansiedlungspolitik. Die Zentren sollen dabei durchaus in ihrer Bedeutung gegenüber bestehenden Standorten der „Grünen Wiese“ gestärkt werden. Analog zum Dortmunder Einzelhandelskonzept dürfen sogenannte Ergänzungsstandorte der Aufnahme nicht zentrenschädlicher Einzelhandelsgroßbetriebe dienen.

▪ **Die Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben**

Wesentlicher Bestandteil des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind die gemeinsam für alle beteiligten Kommunen geltenden Regeln zur Ansiedlung großflächiger

Einzelhandelsansiedlungen. Die Regeln und Prüfschemata sind sortimentspezifisch differenziert.

Ihnen liegt die grundsätzliche Leitlinie des Konzeptes zugrunde, dass bei der Beurteilung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes die richtige Standortwahl in einem integrierten Zentrum eine größere Bedeutung besitzen soll, als die reine Dimensionierung der Verkaufsflächen. Auf diese Weise soll ermöglicht werden, dass die Kommunen durch ein „relatives Überangebot“ in den gewachsenen Zentren Kaufkraft von der „Grünen Wiese“ zurück in die Innenstädte und Nebenzentren holen. Dabei muss allerdings die Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung gewahrt bleiben (S. 71).

Zentrenrelevante Sortimente

- Großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen ab 700 m² Verkaufsfläche sollen lediglich in den gewachsenen Innenstädten sowie den im Konzept definierten Nebenzentren mit überörtlicher Bedeutung vorgenommen werden.
- Es dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgehen.



Insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente gilt die oben beschriebene Leitlinie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, dass die räumlich korrekte Integration eines Vorhabens in ein gewachsenes Zentrum höher bewertet wird, als die reine Größe des Projektes. Räumlich korrekt ist die Zuordnung eines Vorhabens zu einer City oder einem Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung, wenn es sich entweder

innerhalb der jeweiligen Geschäftslage befindet oder unmittelbar an diese angrenzt. Das Vorhaben muss dabei unmittelbar ohne räumliche Barrieren fußläufig an die Geschäftslage angebunden sein bzw. werden. Die räumliche und funktionale Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten wird analog zum Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen bewertet.

Zur Beurteilung der schädlichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen aufgrund der Vorhabensgröße sind die zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse aus den betroffenen Nachbarkommunen zu ermitteln und bewerten.

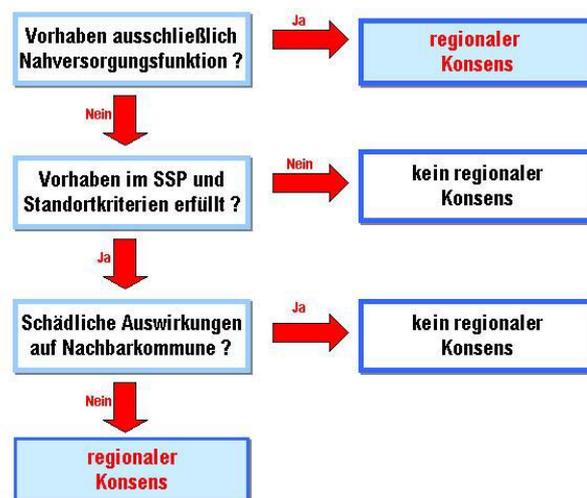
Als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten kommen in Dortmund gemäß der Definition des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die City sowie die Stadtbezirkszentren infrage.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen ab 700 m² Verkaufsfläche sollen den Zentren von Siedlungsschwerpunkten zugeordnet werden.
- Es dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgehen.

Die korrekte Zuordnung eines Vorhabens zu einem Siedlungsschwerpunkt wird analog zum Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen überprüft. Darüber hinaus sind eine unmittelbare fußläufige Anbindung des Vorhabensstandortes an das Zentrum des Siedlungsschwerpunktes sowie eine direkte ÖPNV-Anbindung erforderlich.

Prüfschema für Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser

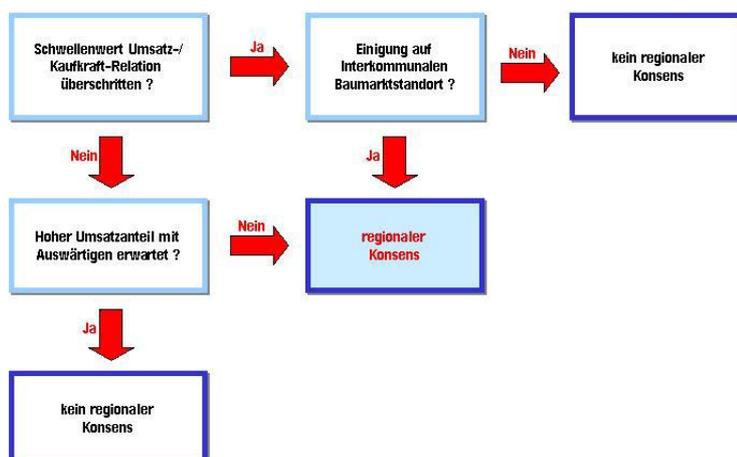


Baumärkte und Gartencenter

- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation der Ansiedlungskommune darf in der Branche Baumarkt / Gartencenter nicht den Schwellenwert von 100 % überschreiten.
- Das Vorhaben darf nicht mehr als 20 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden erzielen.

Baumärkte und Gartencenter sowie Möbelhäuser zählen unter Berücksichtigung und Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. In beiden Branchen schreibt das Regionale Einzelhandelskonzept keine räumliche Zuordnung zu den gewachsenen Zentren vor.

Prüfschema für Baumärkte und Gartencenter



Für beide Branchen führt das Regionale Einzelhandelskonzept die Prüfkriterien der „Umsatz-Kaufkraft-Relation“ sowie des „Umsatzanteils mit Auswärtigen“ ein. Das

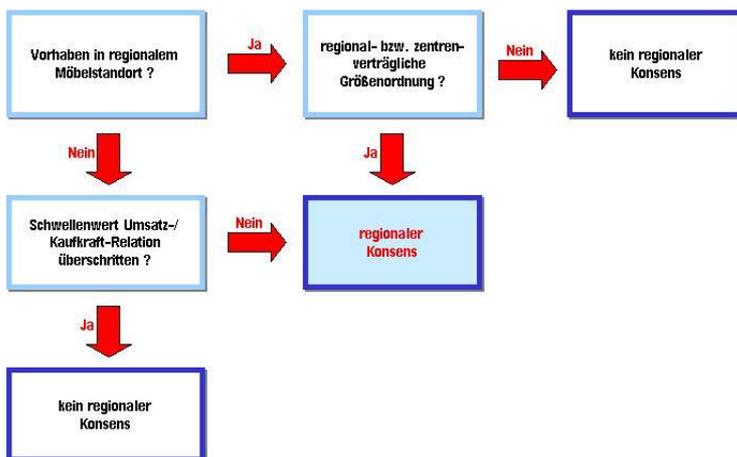
Kriterium der Umsatz-Kaufkraft-Relation schreibt vor, dass jede Kommune in den Branchen „Baumarkt / Gartencenter“ und „Möbel / Einrichtungsbedarf“ nicht mehr als 100 % ihrer eigenen Kaufkraft binden darf. Das heißt, der Umsatz eines Ansiedlungsvorhabens der beiden Branchen darf zusammen mit den Umsätzen aller in der Ansiedlungskommune vorhandenen Anbieter der jeweiligen Branchen nicht mehr als die branchenspezifische Kaufkraft der Kommune betragen. Das Prüfkriterium „Umsatzanteil mit Auswärtigen“ fordert, dass das jeweilige Vorhaben nicht mehr als 20 % seines Umsatzes mit Kunden aus Nachbarkommunen erzielt.

Als Ausnahme kommt die Einrichtung eines interkommunalen Baumarkt- oder Gartencenter-Standortes infrage. So können z.B. zwei Nachbarkommunen einen gemeinsamen Standort für einen Baumarkt einrichten. Voraussetzung ist, dass die beiden Kommunen zusammen auch nach der Realisierung des Vorhabens nicht mehr als 100 % der gemeinsamen branchenbezogenen Kaufkraft binden sowie das Vorhaben nicht mehr als 20 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden macht.

Möbelhäuser und Einrichtungscenter

- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation der Ansiedlungskommune darf in der Branche Möbel / Einrichtungsbedarf nicht den Schwellenwert von 100 % überschreiten.
- Das Vorhaben darf nicht mehr als 20 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden rekrutieren.
- Ausnahme: Das Vorhaben liegt in einem „regionalen Möbelstandort“.

Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscenter



Grundsätzlich ist für großflächige Einzelhandelsansiedlungen im Bereich „Möbel / Einrichtungsbedarf“ derselbe Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation anzuwenden. Eine höhere Kaufkraftbindung bzw. einen Kaufkraftzufluss per saldo darf eine Kommune durch ein Vorhaben nur dann erzielen, wenn der Vorhabensstandort in einem

der folgenden sechs definierten regionalen Möbelstandorte liegt:

- Bochum-Werne (Hardeck),
- Dortmund-Oespel / Indu-Park (Ikea, Roller),
- Kamen-Zollpost (Ikea),

- Unna-Feldstraße (Zurbrüggen),
- Werl (Turflon),
- Witten-Rüdinghausen (Ostermann).

Die Standorte sind dadurch gekennzeichnet, dass die vorhandene Nutzung aufgrund ihrer Dimension, ihrer Sortimentsstruktur und ihrer Verkehrsanbindung eine entsprechende Schwerpunktbildung in der Möbelbranche in außerordentlicher Weise begünstigt. Die Liste ist allerdings nicht abschließend. Insbesondere für den Nordosten des östlichen Ruhrgebietes (Hamm) stellt das Konzept eine ähnlich hohe Lagegunst bei gleichzeitigem Fehlen eines Großmöbelhauses mit mindestens 20.000 m² Verkaufsfläche fest.

Liegt das Vorhaben nicht in einem regionalen Möbelstandort, so sind die Kriterien der Umsatz-Kaufkraft-Relation und des Umsatzanteils mit Auswärtigen anzuwenden.

Aber auch bei einer Lage in einem regionalen Möbelstandort sind die Zentren- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Dabei streben die Kommunen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes



keine über die in der Möbelbranche vorhandene Gesamtkaufkraft des östlichen Ruhrgebietes hinausgehende Kaufkraftbindung an.

Die zur Anwendung der Bewertungsregeln für Einzelhandelsvorhaben notwendigen Daten zum Einzelhandelsbestand der Region werden von der Stadt Hamm verwaltet und in ein Geoinformationssystem eingepflegt, zu dem alle am Konzept beteiligten Kommunen und Institutionen Zugang haben. Es ist auch eine regelmäßige Aktualisierung durch die Kommunen geregelt (vgl. Pkt. 3.2).

▪ **Das Verfahren zur interkommunalen Abstimmung**

Das im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehene Verfahren zur nachbargemeindlichen Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsansiedlungen verfolgt das Ziel, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Vorhabensplanung einen regionalen Konsens zwischen der Ansiedlungskommune und den betroffenen Nachbarkommunen herzustellen. Das Verfahren ist ein informelles Verfahren und ersetzt die gesetzlich vorgeschriebene nachbargemeindliche Abstimmung im Rahmen der formellen Verfahren der Bauleitplanung sowie der landesplanerischen Anpassung gemäß § 20 LPlG nicht. Die informelle nachbargemeindliche Abstimmung soll möglichst früh, d.h. vor Einleitung der formellen Verfahren, durchgeführt werden, damit zum Erzielen des regionalen Konsens notwendige Projektmodifizierungen noch möglich sind.

Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen:

- **Information der betroffenen Nachbarkommunen und Festlegung des Beratungskreises**

Die Ansiedlungskommune informiert potentiell im Einzugsgebiet des Vorhabens gelegene Nachbarkommunen möglichst frühzeitig über das Vorhaben und lädt diese sowie die zuständige IHK und Bezirksregierung sowie den Einzelhandelsverband zu einem Beratungsgespräch ein.

- **Gemeinsame Beurteilung des Vorhabens unter Anwendung der vereinbarten Prüfkriterien**

Die oben dargelegten Prüfkriterien und –schemata werden gemeinsam von der Ansiedlungsgemeinde und den Nachbarkommunen sowie den weiteren Beteiligten auf das Vorhaben angewandt. Das Vorhaben wird bezüglich möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen überprüft. Eventuell kann die Vergabe eines Einzelhandelsgutachtens durch die Ansiedlungskommune notwendig sein. Liegen keine Bedenken vor, ist der regionale Konsens für das Vorhaben gegeben. Liegen Bedenken vor, so sind möglichst vor Einleitung der formellen Verfahren Veränderungen des Projektes vorzunehmen, die einen Konsens herbeiführen.

- **Das Ergebnis des Verfahrens wird der zuständigen Bezirksregierung mitgeteilt.**

Der zuständigen Bezirksregierung als höherer Genehmigungsbehörde wird das Ergebnis des Abstimmungsverfahrens übermittelt. Das Ergebnis wird von den Bezirksregierungen im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Abgesehen von der nachbargemeindlichen Abstimmung bei einzelnen regional bedeutsamen Projekten umfasst das Regionale Einzelhandelskonzept auch generelle Empfehlungen zur Stärkung der gewachsenen Zentren, z.B. die Ansiedlung von Magnetbetrieben. Es fordert zudem für die bestehenden nicht integrierten Standorte des großflächigen Einzelhandels eine konsequente Anwendung der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente, um auf Dauer zentrenschädliche Sortimente aus diesen Standorten zu verbannen.

2.4 Das Nahversorgungskonzept für Dortmund

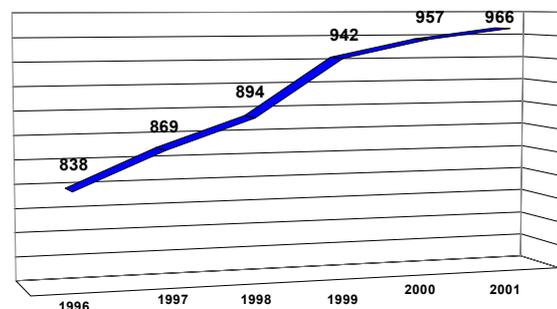
War die Sicherstellung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung früher hauptsächlich ein Problem des dünn besiedelten ländlichen Raumes, steigt der Handlungsbedarf nun auch in Großstädten wie Dortmund. Die Zeiten, in denen der Lebensmittelladen „um die Ecke“ eine Selbstverständlichkeit war, sind längst vorbei. Vor dem Hintergrund einer zunehmend älteren und damit tendentiell weniger mobilen Gesellschaft werden fußläufig erreichbare Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote knapper.

Die Grundproblematik in der Nahversorgung beruht dabei auf dem betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabsprung der durchschnittlichen Betriebsgröße und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und somit auch Standorten. Während die früher flächendeckend im Stadtgebiet vorhandenen „Tante-Emma-Läden“ seit der Einführung des Selbstbedienungsprinzips längst verschwunden sind und es auch kaum noch



Supermärkte

Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche der REWE-DORTMUND Supermärkte in m²



IHK/II/Wo

17

kleinere Lebensmittelselbstbedienungsläden und -märkte gibt, werden nun zunehmend kleinere Betriebseinheiten von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern geschlossen und durch größere ersetzt. Im Kontext eines internationalen Wettbewerbs der Betreiberfirmen und -konzerne sollen mit einem optimierten Personaleinsatz auf einer sortimentsbedingt größeren Fläche Kosten gespart werden.

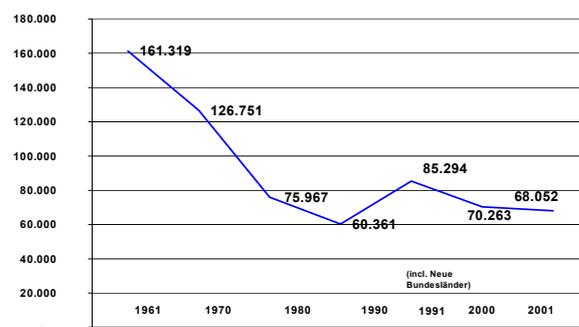
Die Folge ist, dass eine ursprüngliche Vielzahl kleiner Betriebe durch eine wesentlich niedrigere Zahl größerer Betriebe und damit auch Standorte ersetzt wird. In letzter Konsequenz wird das ursprünglich enge Nahversorgungsnetz immer weitmaschiger und die Nähe zum Kunden nimmt ab.



Strukturwandel

Lebensmitteleinzelhandel

Entwicklung der Anzahl von Lebensmittelgeschäften



(incl. Neue Bundesländer)

Quelle: EHI 2001

IHK/II/Wo

10

Die angestrebten Einzugsbereiche bzw. Marktgebiete der einzelnen Betriebe werden immer größer, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für größere Lebensmittelanbieter



wie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter in kleineren Wohnsiedlungsbereichen und Ortsteilen tendenziell verloren geht. Der hohe Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen hat zudem zu einer deutlichen Tendenz zu pkw-orientierten Standorten an Hauptverkehrsstraßen geführt. Integrierte Standorte in Wohngebieten und Nebenzentren scheinen aufgrund einer schlechteren Verkehrserreichbarkeit sowie

höherer Grundstückspreise nicht mehr attraktiv zu sein und werden z. T. aufgegeben. Gleichzeitig erschweren die nicht zuletzt auch aufgrund der steigenden Stellplatzzahlen von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern stark angestiegenen Flächenansprüche die Integration von Lebensmittelanbietern in gewachsene integrierte Geschäftslagen. Dies



trifft insbesondere die Nebenzentren hart. Nach einem Verlust innenstadttypischer Angebote in vielen Nebenzentren droht ihnen nun auch der Verlust der Versorgungsfunktion im täglichen Bedarf. Größere Lebensmittelanbieter wie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter besitzen dabei auch eine für die Nebenzentren essentielle Bedeutung als Magnetbetriebe. Sie bringen den

Nebenzentren Kunden, auf die gerade auch kleinere Läden angewiesen sind. Ihr Verlust würde zur Verödung ganzer Ortskerne führen. Eine der Hauptherausforderungen ist es deshalb, den stattfindenden Strukturwandel im Einzelhandel zu größeren Angebotsformen bzw. Betriebseinheiten innerhalb der gewachsenen integrierten Standorte und hier insbesondere der Geschäftslagen der Nebenzentren zu meistern.

Aufgabe des Nahversorgungskonzeptes muss es deshalb sein, nicht nur räumliche Lücken im Nahversorgungsnetz erkennbar zu machen, sondern auch angesichts abnehmender Betriebszahlen im Lebensmitteleinzelhandel klare Prioritäten zugunsten der Standorte zu treffen, an denen auch zukünftig noch versorgungsnaher Einzelhandel stattfinden soll. Dies sind insbesondere die gewachsenen Nebenzentren sowie ergänzende Einzelstandorte in integrierter Wohngebietslage. Die Nebenzentren sind nicht nur zentral in den Ortsteilen gelegen und damit i. d. R. gut zu Fuß sowie mit dem Öffentlichen Nahverkehr erreichbar. In ihnen ist traditionell auch eine vielseitige Mischung unterschiedlichster Angebote des Einzelhandels, der sonstigen privaten, aber auch öffentlichen Dienstleistungen sowie auch kultureller und Bildungseinrichtungen vorhanden. Sie bieten damit im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ die einzigartige Möglichkeit zur Kopplung verschiedenster einander

ergänzender Funktionen. Zudem handelt es sich in vielen Fällen um historische Ortskerne mit einer jahrhundertealten Tradition, auch um Orte des öffentlichen Lebens und damit um soziale Treffpunkte.

Die steigenden Betriebsgrößen und gleichzeitig sinkenden Betriebszahlen im Lebensmitteleinzelhandel bedingen aber auch unvermeidbar, dass die Anzahl der Wohngebiete und Siedlungsbereiche ohne eigenen, fußläufig erreichbaren Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter steigen wird. Angesichts einer in dünn besiedelten Räumen, aber auch kleineren Ortsteilen wegbrechenden Nahversorgung werden deshalb zunehmend **alternative Konzepte** diskutiert, die einen Ersatz für aufgegebenen Lebensmittelläden bieten sollen. Zu ihnen zählen die „Convenience stores“, das „Kleinflächenkonzept“, die „Ladengemeinschaft“, der „genossenschaftliche Ansatz“ sowie Bringservices bzw. „rollende Supermärkte“.

Die sogenannten „**Convenience stores**“ sind die expansivste der fünf genannten neuen Vertriebsformen. Ihre am häufigsten anzutreffende Form ist der **Tankstellenshop**. Tankstellenshops bieten dem Autokunden die Möglichkeit eines bequemen Einkaufs insbesondere von Nahversorgungsgütern und nicht zuletzt gerade auch die Möglichkeit, vergessene „Kleinigkeiten“ schnell und zu jeder Tageszeit zu besorgen. Sie stellen für die Mineralölkonzerne eine neue Einnahmequelle von großer Bedeutung dar und sind nicht an die für ihre Konkurrenz gesetzlich geltenden Ladenschlusszeiten gebunden. Die durchschnittliche Größe neu gebauter Tankstellenshops wächst und nähert sich durchaus mit kleineren Supermärkten vergleichbaren Dimensionen an. Ihr Beitrag zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung ist jedoch aufgrund der pkw-orientierten Standorte als eher gering einzuschätzen. Die eher dezentrale Standortwahl bedeutet schließlich auch eine Konkurrenz für integrierte, wohnortnahe Standorte.

Mit der Bezeichnung „**Kleinflächenkonzept**“ ist ein Konzept angesprochen, das einen Gegenansatz zu den steigenden Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel darstellen soll. Beim „Kleinflächenkonzept“ werden Lebensmittel auf relativ kleiner Fläche privatwirtschaftlich angeboten. Das Konzept bedingt einen erhöhten Personaleinsatz auf kleiner Fläche und verursacht deshalb hohe Kosten, die an die Kunden über die Warenpreise weitergegeben werden müssen. Es lässt sich zudem nur schwierig umsetzen, da diese kleinen Läden i.d.R. nicht in größere Vertriebs- bzw. Beschickungsketten integriert werden können und somit weitere Kostennachteile zu Vertriebsformen wie Supermärkten und Discountern entstehen. Vor dem Hintergrund der steigenden Verbreitung der niedrigpreisorientierten Discounter und eines gestiegenen Preisbewusstseins bei den Kunden sind dem Konzept mit seinen höheren Warenpreisen eher geringe Erfolgchancen einzuräumen. Es kann nur an Standorten mit relativ geringem Wettbewerbsdruck umgesetzt werden.

Ähnliches gilt für **Bringservices** und „**rollende Supermärkte**“. Zwar ist der Internethandel als eine Form des Bringservice stark expansiv, jedoch verursacht das Liefern von Lebensmitteln, sei es bis vor die Haustür oder im „rollenden Supermarkt“, neben hohen Logistikkosten ebenfalls einen hohen Personaleinsatz und damit

entsprechend hohe Gesamtkosten. Denn Lebensmittel können nicht über die reguläre, tägliche Postzustellung vertrieben werden. Diese Mehrkosten müssen an den Kunden weitergegeben werden. Es sei denn, ein Kaufmann sieht seinen Lieferservice als Instrument zur Eigenwerbung und Erhöhung der Kundenbindung an und subventioniert ihn quer über Gewinne, die z.B. in einem klassischen Supermarkt erzielt werden. In Dortmund gibt es zumindest einen rollenden Supermarkt, der u.a. die Ortsteile Deusen und Westrich anfährt. Neben i.d.R. höheren Warenpreisen stellt eine häufig nur an wenigen Tagen vorhandene Präsenz, einen weiteren Nachteil rollender Supermärkte dar.

Im Rahmen einer „**Ladengemeinschaft**“ tun sich mehrere sonst eher auf kleineren Flächen vertretene Einzelhändler zusammen und mieten eine gemeinsame, größere Verkaufsfläche an, um ihr Angebot an einem Ort konzentriert besser dem Kunden präsentieren zu können. So können sich z. B. ein Bäcker, ein Metzger, ein Gemüse- und Obsthändler und ein Zeitschriftenhändler eine aufgegebene Supermarktimmobilität gemeinsam mieten und dort eine Art „Kleinsteinkaufszentrum“ betreiben. Solche Ladengemeinschaften existieren auch in Dortmund. Sie stellen ein gutes Mindestnahversorgungsangebot dar, erreichen aber zwangsläufig nicht die Angebotsbreite und -tiefe z. B. eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters.

Der „**genossenschaftliche Ansatz**“ schließlich stellt einen zumeist auf kleinen Flächen verfolgten Ansatz dar, der darauf beruht, dass ein Lebensmittelladen ehrenamtlich betrieben wird. Häufig setzt der Betrieb auch eine öffentliche Mietsubvention voraus. Dies ist vor dem Hintergrund allgemein leerer öffentlicher Kassen nur schwierig zu realisieren. Zudem stellt insbesondere die Aufnahme eines solchen Betriebs in eine größere Beschickungskette ein entscheidendes Problem zur Umsetzung des Konzeptes dar. Denn gerade im Logistikbereich wird heutzutage eine stringente Kostenminimierung verfolgt.

Festzuhalten bleibt, dass die genannten „alternativen“ Vertriebsformen zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel nicht zuletzt aufgrund der höheren Warenpreise Nachteile für den Kunden besitzen bzw. z. T. aufgrund ihrer eher mangelnden Wirtschaftlichkeit nur schwierig zu betreiben sind. Als Alternativen zu klassischen Lebensmittelanbietern, wie z.B. Supermärkten, kommen sie deshalb zumindest bislang eher in Ausnahmefällen in Betracht.

Das Nahversorgungskonzept konkretisiert die allgemeinen auf die Kaufkraftbindung der Stadtbezirke bezogenen Aussagen des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes durch Ziele und Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben sowie Maßnahmenvorschläge bis auf die Ortsteilebene. Als Grundlage dienen eine Vollerhebung des Dortmunder Einzelhandels aus dem Jahr 2001 – in einigen entscheidenden Bereichen aktualisiert – sowie ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002.

▪ Leitbild und Ziele

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Dortmunds. Zur Grundversorgung werden Lebensmittel sowie Drogeriebedarf gezählt.

Das Nahversorgungskonzept soll drei Funktionen erfüllen:

- Erkennen von Wohngebieten mit unzureichender Nahversorgung,
- aktive Beseitigung räumlicher Versorgungslücken (durch Kooperation mit Einzelhandelsfirmen),
- Schutz der Nahversorgung sowie Stadtbezirks- und Ortsteilzentren vor schädlichen Ansiedlungen an zentrenschädlichen und / oder wohnungsfernen Standorten.

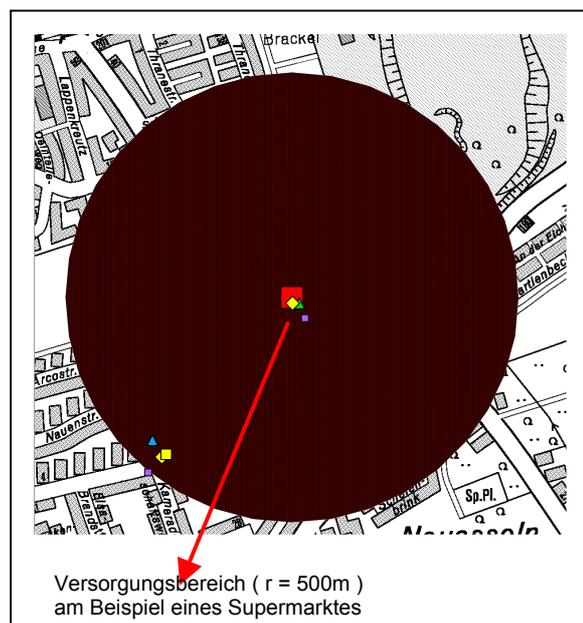
Als Kriterium für die Bewertung der Nahversorgung in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen ist folgendes **Leitbild** formuliert worden:

Die Nahversorgung eines Haushaltes bzw. Wohnstandortes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen vorhanden ist.

Das Leitbild umfasst zwei operationalisierte Kriterien.

Erstens soll – in Anlehnung an die Empfehlung des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen – möglichst für alle Haushalte im Dortmunder Stadtgebiet die Erreichbarkeit von Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb eines Radius von 500 m Entfernung, d.h. einem Fußweg von ca. 10 Minuten, gewährleistet sein. Zweitens soll das Leitbild über die reine Erreichbarkeit hinaus einen qualitativen Mindeststandard in der Nahversorgung sicherstellen. Die Nahversorgung gilt erst als gewährleistet, wenn zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen erreichbar ist. Das Vorhandensein einer Bäckerei reicht demzufolge noch nicht aus.

Im Leitbild des Nahversorgungskonzeptes findet das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung seinen Ausdruck. Die Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben konkretisieren dieses Leitbild insofern, als dem Schutz und der Stärkung der gewachsenen Zentren die höchste Priorität eingeräumt wird. Die gewachsenen Zentren stellen das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtteilen dar. Ihre große Bedeutung insgesamt für die Stadtentwicklung in Dortmund ist bereits im Flächennutzungsplan von 1985 mit der Aufnahme als „Multizentrisches Modell“



vom Rat der Stadt festgehalten worden.

▪ **Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben**

Ein wesentlicher Baustein des Nahversorgungskonzeptes sind die Regeln zur Beurteilung einzelner Ansiedlungsvorhaben. Den Regeln liegt zum einen das Ziel einer auf die gewachsenen Zentren gestützten Nahversorgungsstruktur zugrunde. Zum anderen soll die Nahversorgung in den Wohngebieten durch zusätzliche einzelne Nahversorgungsbetriebe flächendeckend hergestellt werden.

Folgende Regeln dienen der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben:

- **Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken. Ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität.**



Ansiedlungen außerhalb der Zentren, sei es in Wohngebieten oder an anderen Standorten, dürfen den Zentren nicht so viel Kaufkraft entziehen, dass dort Geschäfte aufgeben müssen. Die Sicherung des Einzelhandels in den Zentren muss Vorrang haben. Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren sind aufgrund ihrer zentralen Lage in den Stadtteilen von allen möglichen Standorten noch am besten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dies ist gerade für unmotorisierte Haushalte wichtig. Zudem sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, wie Supermärkte und



Lebensmitteldiscounter, unentbehrliche Frequenzbringer für die Zentren, ohne die die Zentren als Mittelpunkte des Lebens in den

Stadtteilen veröden würden.

- **Die Stadtbezirkszentren haben Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk, die Ortsteilzentren nur für den jeweiligen Ortsteil und die Quartiersversorgungszentren für die jeweiligen Wohnquartiere.**

Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen muss der Versorgungsfunktion des jeweiligen Stadtbezirks-, Ortsteil- oder Quartiersversorgungszentrums entsprechen.

Mit dieser Regel soll – aufbauend auf der Zentrenhierarchie des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes – ausgeschlossen werden, dass überdimensionierte Ansiedlungen in Zentren die Versorgungsfunktion jeweils übergeordneter oder benachbarter gleichrangiger Zentren gefährden. Die Quartiersversorgungszentren stellen eine mit dem Nahversorgungskonzept neu eingeführte Zentrenkategorie dar, die die bisher dreistufige Zentrenhierarchie aus City, Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ergänzt. Die Quartiersversorgungszentren dienen ausschließlich der Nahversorgung und umfassen lediglich mehrere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. Pkt. 2.2).

- **Betriebsansiedlungen in den Wohngebieten sollen die Nahversorgung durch die Zentren möglichst flächendeckend ergänzen.**

Sie dürfen aber nicht die Zentren durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigen und müssen alleine durch die Nachfrage der lokalen Wohnbevölkerung getragen werden.

Die Zentren können nicht alleine die flächendeckende Nahversorgung in allen Ortsteilen leisten. Das Nahversorgungsgrundgerüst der Zentren muss durch Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben in den Wohnquartieren ergänzt werden. Diese können aber unter Umständen dem nächstgelegenen Zentrum Kaufkraft entziehen und dort Geschäftsaufgaben hervorrufen. Dies soll durch diese Regel verhindert werden. Einzelne Nahversorgungsbetriebe in den Wohnquartieren dürfen keine deutlichen Überschneidungen mit dem Naheinzugsbereich eines Zentrums aufweisen.



- **Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig, d.h. weder an den drei Sondergebietsstandorten Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost, noch in Gewerbegebieten.**

Ansiedlungen außerhalb von Zentren und Wohnquartieren und damit an schädlichen Standorten entziehen den Zentren und den Einzelhandelsbetrieben in den Wohnquartieren Kaufkraft. Die Folge sind Betriebsaufgaben an den integrierten und



wohnungsnahen Standorten. Deshalb ist der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten und an nicht integrierten Standorten nötig. Die drei bestehenden SB-Warenhäuser in den Sondergebietsstandorten dienen hingegen dem Versorgungs- oder Kofferraumeinkauf und sind

Bestandteil der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur.

- **Die integrierten Lagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren werden zu ihrer Kennzeichnung zeichnerisch abgegrenzt.**

Die integrierten Lagen der Zentren sind sowohl im neuen Flächennutzungsplan wie auch im Nahversorgungskonzept zeichnerisch abgegrenzt und dargestellt worden.



- **Innerhalb der integrierten Zentrenlagen sollen sich neue Betriebe in die städtebaulichen Strukturen einfügen.**

Ansiedlungen in Zentrumsnähe, aber außerhalb der vorhandenen Geschäftslagen sollen nur erfolgen, wenn keine Anbindung über Geschäfte an den Bestand möglich ist oder gar keine Alternative besteht und ein Versorgungsdefizit die Ansiedlung erfordert.

Die Regel dient dem Ziel, die gewachsenen Zentren vor ihrer Auflösung zu bewahren. Die Einzelhandelsentwicklung soll auf die integrierten Lagen der gewachsenen Zentren konzentriert werden.

- **Mögliche Auswirkungen sind bei jedem Einzelfall zu prüfen.**

Ansiedlungsvorhaben werden nicht pauschal beurteilt, sondern jedes einzelne Vorhaben nach denselben Kriterien geprüft.

- **Es erfolgt kein planerischer Eingriff in den Wettbewerb zugunsten einzelner Betriebe oder Firmen.**

Diese Regel verdeutlicht, dass mit dem Nahversorgungskonzept lediglich stadtentwicklungsplanerische Ziele verfolgt werden.

- **Bemessung von Stellplatzanlagen**

Neben der Verkaufsfläche und den angebotenen Sortimenten stellt die Größe der geplanten Stellplatzanlage eines Vorhabens in Abhängigkeit vom Vorhabensstandort ein weiteres wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Verträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung dar. Von der Größe einer Stellplatzanlage hängt im Zusammenwirken mit dem gewählten Standort sowie der Vorhabensgröße und angebotener Sortimente die Größe des Einzugsgebietes eines Vorhabens ab. Die folgenden Vorgaben zur Dimensionierung von Stellplatzanlagen für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben sollen verhindern, dass einzelne dezentrale Nahversorgungsstandorte Einzugsgebiete entwickeln, die den Bestand nahe gelegener Zentren gefährden.

- Bei der Bemessung von Stellplatzanlagen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren sind keine restriktiven Vorgaben vorgesehen. Es gilt aber unabhängig davon die Regel, dass Ortsteilzentren keine schädlichen Auswirkungen auf Stadtbezirkszentren haben dürfen.

- Quartiersversorgungszentren und einzelne dezentrale Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten sollen lediglich der Nahversorgung der lokalen Bevölkerung dienen. Dementsprechend sollen einzelne der Nahversorgung dienende Einzelhandelsvorhaben in den Quartiersversorgungszentren sowie dezentrale Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten i. d. R. nicht mehr als 50



Stellplätze aufweisen. Bei einer räumlichen Konzentration von zumindest zwei Betrieben ist die Stellplatzzahl auf 45 Einheiten pro Betrieb zu begrenzen.

- Eine höhere Stellplatzzahl kann in Orts- bzw. Stadtteilen zulässig sein, in denen die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen mit besonderen Erschwernissen verbunden ist; den Nachweis hat der Antragsteller (Investor, Betreiber) zu führen.

▪ Die einzelnen Stadtteile - Bewertung und Verbesserungsmaßnahmen

Die Bewertung der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen beruht auf einer Vollerhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Dortmund, also der Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriebedarf. Die Daten sind samt

Legende	
★	SB-Warenhaus
◆	Verbrauchermarkt
■	Supermarkt
●	Discounter
■	Lebensmittel-SB-Märkte
◆	Lebensmittel-SB-Läden
▲	Getränkemarkt
◆	Drogeriemarkt
■	Drogeriefachgeschäft
▲	Apotheke
◆	Bäcker
■	Metzgerei
●	Ausländische Anbieter
▲	Spezialanbieter für Lebensmittel
◆	Tabakwaren
■	Kiosk
▲	Blumen

Hintergrundinformationen zu den Betrieben in ein Geoinformationssystem eingepflegt und sollen regelmäßig aktualisiert werden. Für eine möglichst differenzierte Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen sind insgesamt 17 Kategorien von Anbieterformen gebildet worden, die sich nach Sortiment, Größe und Betriebsform unterscheiden. Im Rahmen der Bewertung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortsteilen ist somit nicht nur das Kriterium der flächendeckenden Erreichbarkeit, sondern auch die Qualität der vorhandenen Angebote berücksichtigt worden. Zu beachten sind auch mögliche zukünftige Erweiterungsbedarfe bei bestehenden Betrieben oder z. T. sogar drohende

Betriebsaufgaben aufgrund unwirtschaftlicher Betriebsgrößen oder sonstiger Standortprobleme.

Die Maßnahmenvorschläge zu den einzelnen Stadtteilen umfassen insbesondere Aussagen zu Ansiedlungsbedarfen bzw. –vorschlägen in den Stadtbezirks- und Ortsteilzentren. Auf der Grundlage eines aktuellen Einzelhandelsgutachtens werden für die mittelzentralen Stadtbezirkszentren auch Ansiedlungsvorschläge in zentrenrelevanten Sortimenten formuliert. Bei der Ermittlung der Ansiedlungsbedarfe ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen berücksichtigt worden, da sie zu einer Veränderung der jeweils örtlichen Nachfragesituation führen kann. Bezüglich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen der Kategorien „Stadtbezirks-“, „Ortsteil-“, und „Quartiersversorgungszentrum“ sei auf die Aussagen unter Punkt 2.2 „Die Nebenzentren“ des Masterplans Einzelhandel verwiesen.

Bei den Maßnahmenvorschlägen zu den verschiedenen Zentren ist zu berücksichtigen, dass auch Zentren ein- und derselben Kategorie bzw. Hierarchiestufe sehr individuell ausgeprägt sind und nicht ihrer Kategorie nach einfach gleichgesetzt werden können. So sind die umgebende Siedlungsstruktur sowie insbesondere die vorhandene Mantelbevölkerung und damit das Nachfragepotenzial von entscheidender Bedeutung für die Potenziale zur Entwicklung der Zentren. So ist insbesondere bei den Stadtbezirkszentren, die auch Versorgungsfunktionen für den gesamten jeweiligen Stadtbezirk wahrnehmen sollen, zu berücksichtigen, dass Dortmunds Stadtbezirke nicht nur unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Einwohnerdichten aufweisen, sondern auch schlicht und ergreifend sehr unterschiedlich groß sind. Während Eving, Huckarde und Mengede deutlich weniger als 40.000 Einwohner haben, wohnen in allen anderen Stadtbezirken mindestens knapp 50.000 Dortmunder und z. T. sogar mehr.

Die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und –dichten in den Stadtbezirken und die damit verbundene unterschiedlich hohe Einwohnerdichte haben entscheidenden Einfluss auf die Möglichkeiten zur Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet. Je höher der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und je niedriger die Einwohnerdichte ist, umso schwieriger ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit fußläufig erreichbarer Nahversorgungseinrichtungen. Dies zeigt sich insbesondere in den äußeren Ortsteilen und Wohngebieten der Stadt mit einer geringeren Einwohnerdichte, wo entsprechende Lücken im Nahversorgungsnetz festzustellen sind. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Nahversorgungseinrichtungen verlangt demnach auch eine Siedlungsentwicklung, die z.B. durch eine Durchmischung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau ein gewisses Mindestmaß an Einwohnerdichte und damit Nachfragepotenzial am Ort schafft. Eine nur durch Einfamilienhäuser geprägte Siedlungsstruktur sowie erst recht eine disperse Siedlungsentwicklung verhindern bei den heutzutage steigenden Mindestgrößen von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern eine flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet. In manchen Einfamilienhausgebieten kann deshalb die fußläufig erreichbare Nahversorgung nur noch aus Kleinstanbietern wie z.B. Bäckereien oder Kiosken bestehen.

Die Maßnahmen und Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes berücksichtigen auch die derzeitige Verfügbarkeit von Grundstücken in den Nebenzentren für Einzelhandelsansiedlungen. In den Zentren stellt die Knappheit an kurzfristig verfügbaren Flächen den entscheidenden Engpassfaktor für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen dar. Umso wichtiger ist die Sicherung von Potenzialflächen in Zentrumslage durch Projektentwickler und Betreiberfirmen im Rahmen eines über die Kurzfristigkeit hinausgehenden Grundstücksmanagements. Der Strukturwandel führt in einigen Wirtschaftsbranchen immer wieder zu Standortaufgaben auch in Zentrumslage und damit der Gelegenheit, Flächen einer neuen Nutzung, z.B. Einzelhandel, zuzuführen. Als Beispiele sind aktuelle Aufgaben von Tankstellenstandorten zu nennen. Zudem ist die Zusammenlegung kleinerer Ladeneinheiten eine Möglichkeit, der Flächenknappheit zu begegnen. Als positive Beispiele sind zu nennen: die Umnutzung eines ehemaligen Tankstellen- und Kfz-Betriebsareals im Ortsteilzentrum Benninghofen zu einem kombinierten Wohn- und Geschäftshaus sowie im Ortsteilzentrum Kirchhörde der Abriss einer alten, kleinen Supermarkt-Immobilie zugunsten eines größeren Neubaus unter Einbezug einer ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Im folgenden Kapitel werden exemplarisch am Beispiel des Stadtbezirks Hombruch die Zentrendarstellungen, Bewertungen und Vorschläge des Nahversorgungskonzeptes dargestellt. Die entsprechenden konkreten Ausführungen für alle 12 Stadtbezirke sind in die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (InSEKts) eingefügt. Es wird im folgenden zuerst die Situation der Zentren behandelt, da diesen – wie im vorangegangenen Abschnitt zu den Beurteilungsregeln dargestellt - als i.d.R. historisch gewachsenen und zentralen Einzelhandelsstandorten die größte Bedeutung beigemessen wird und sie gleichzeitig in den Stadtbezirken den größten Anteil an der fußläufigen Nahversorgung besitzen.

Stadtbezirk Hombruch

Der Stadtbezirk Hombruch ist mit knapp 56.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Seine Wohnsiedlungsstruktur ist in weiten Teilen durch eine aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet. Während die meisten



im Norden gelegenen Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile mittlerweile zusammengewachsen sind, lassen sich Eichlinghofen, Persebeck-Kruckel sowie die Bittermark noch als eigene an den Rändern des Stadtbezirks liegende Siedlungskörper ablesen. Hombruch ist gleichzeitig Standort der Universität und des Techno-Parks. Das Kaufkraftniveau Hombruchs liegt insbesondere in Kirchhörde, aber auch

insgesamt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die im Stadtbezirk zu entwickelnden Wohnbauflächen werden keine wesentliche Veränderung der kleinräumigen Nachfragesituation in den einzelnen Ortsteilen bewirken.

Von der Kaufkraft, die den Bewohnern des Stadtbezirks Hombruch für Einzelhandelsausgaben zur Verfügung steht, wurden nach Angaben eines Einzelhandelsgutachtens zum Zeitpunkt Dezember 2002, d.h. vor Eröffnung des SB-Warenhaus Kaufland in der Harkortstraße, 58 % im Stadtbezirk ausgegeben. Von dieser Kaufkraftbindung wurden wiederum nahezu zwei Drittel für Güter des täglichen Bedarfs, d.h. insbesondere Lebensmittel und Drogeriebedarf, ausgegeben. Im Vergleich zu anderen Stadtbezirken war die Hombrucher Kaufkraftbindung damit eher zu den mittleren bis niedrigeren Werten zu zählen. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass gerade die besonders hohen Kaufkraftbindungsquoten in den Stadtbezirken Innenstadt-West, Lütgendortmund und Innenstadt-Nord zu einem wesentlichen Anteil auf externen Kaufkraftzuflüssen zur Dortmunder City bzw. zu den dort gelegenen Standorten großflächigen Einzelhandels (Indu-Park et al.) beruhen. Das dem Nahversorgungskonzepte zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten (Stand Dezember 2002) befand zwar die Kaufkraftbindungsquoten des Stadtbezirks Hombruch in den meisten innenstadtypischen Sortimenten für zumindest zufrieden stellend, jedoch floss bislang in den beiden für die Gesamtkaufkraftbindung relativ bedeutsamen Bereichen „täglicher Bedarf“ und „Baumarktbedarf“ Kaufkraft in relevantem Maße aus dem Stadtbezirk ab. Die Eröffnung des SB-Warenhaus Kaufland im Stadtbezirkszentrum als starker Magnet gerade auch im kurzfristigen Bedarf dürfte aber mittlerweile die Kaufkraftbindung des Stadtbezirks Hombruch gerade im Bereich „Lebensmittel“ wesentlich erhöht haben.

Der Stadtbezirk Hombruch besitzt eine ausdifferenzierte Zentrenstruktur. Der Einzelhandel konzentriert sich auf das Stadtbezirkszentrum in der Harkortstraße, die beiden Ortsteilzentren Eichlinghofen und Kirchhörde sowie die vier

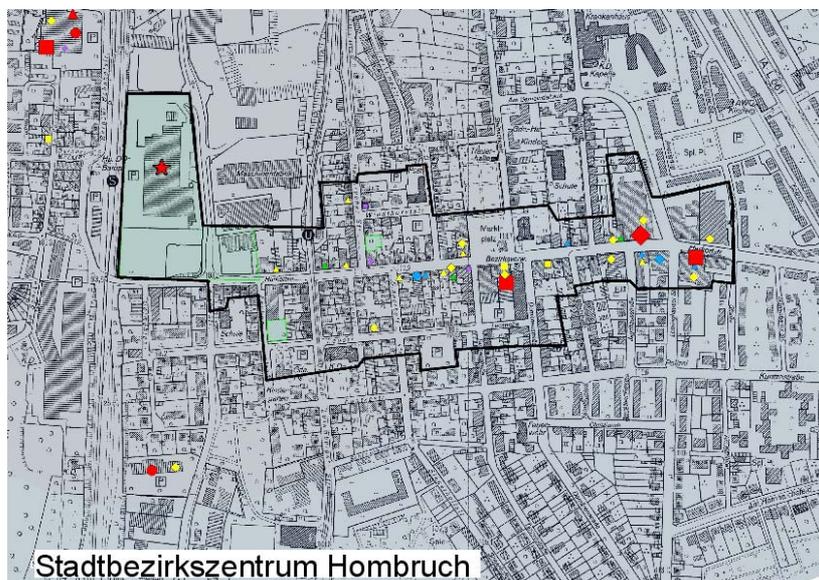
Quartiersversorgungszentren „Brünninghausen / Renninghausen“, „Barop“, „Persebeck / Kruckel“ und „Löttringhausen“. Das Stadtbezirkszentrum nimmt neben seiner Grundversorgungsfunktion auch Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf für den gesamten Stadtbezirk in Ergänzung zur Dortmunder City wahr. Der Angebotsschwerpunkt der Ortsteilzentren liegt hingegen deutlich im kurzfristigen Bedarf für den jeweiligen Ortsteil, während die Quartiersversorgungszentren nur die unmittelbare Grundversorgung der angrenzenden Wohngebiete sicherstellen sollen. Die entsprechenden Versorgungsfunktionen der Hombrucher Nebenzentren sind sowohl im Masterplan Einzelhandel wie auch im neuen Flächennutzungsplan festgehalten.

Zusätzlich zu den Zentren sind als weitere größere Schwerpunkte des Einzelhandels in Hombruch hauptsächlich das Gewerbegebiet in der Kieferstraße mit einem sehr umfangreichen Angebot sowohl nahversorgungs- wie auch zentrenrelevanter Sortimente sowie der Standort des Hellweg-Baumarktes an der Zillestraße bzw. Hagener Straße aufzuführen. Die Kieferstraße ist als nicht integrierter Standort einzustufen und aufgrund ihres umfangreichen Einzelhandelsangebotes als schädlich für Zentren und Nahversorgung zu bewerten. Der auf dem Gelände der Universität Dortmund wöchentlich stattfindende Flohmarkt stellt mit seinem umfangreichen Angebot an Neuwaren ebenfalls eine Konkurrenz zu den Angeboten der integrierten Zentren dar. Der Hellweg-Baumarkt hingegen ist nicht zentrenrelevant, grenzt zudem an das Quartiersversorgungszentrum „Brünninghausen / Renninghausen“ an und trägt zur Kaufkraftbindung des Stadtbezirks bei.

Stadtbezirkszentrum Hombruch

Das sich entlang der Harkortstraße erstreckende Stadtbezirkszentrum von Hombruch ist das stärkste Stadtbezirkszentrum Dortmunds. Dazu trägt neben großflächigen Anbietern eine Vielzahl z. T. auch größerer Fachgeschäfte mit einem breiten Angebot sowohl in zentrenrelevanten, innenstadtypischen wie auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei.

Als größte Magnetbetriebe umfasst das Stadtbezirkszentrum im innenstadtypischen Bereich das neu eröffnete Kaufhaus „Dustmann“ (zuvor Kaufhaus „Burgholz“), „Strauss Innovation“, Bekleidungsanbieter wie „Takko“ sowie im Bereich des überwiegend täglichen



Stadtbezirkszentrum Hombruch

Bedarfs das neu eröffnete SB-Warenhaus Kaufland, zwei Supermärkte, einen

Verbrauchermarkt sowie einen Drogeriemarkt. Der Großteil dieser Magnetbetriebe konzentriert sich auf den Bereich östlich des zentral an der Harkortstraße liegenden Marktplatzes.

Die wichtigsten Projekte zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums sind bereits realisiert bzw. stehen kurz vor der Realisierung. Auf dem Gelände der ehemaligen Hoesch-Röhrenwerke ist ein SB-Warenhaus der Marke „Kaufland“ mit ca. 4.800 m² Verkaufsfläche mit kleinen ergänzenden Läden eröffnet worden. Es wird zusammen mit



einem geplanten kombinierten Wohn- und Geschäftshaus („Harkortbogen“) mit kleinteiligem Ladenbesatz von insgesamt 2.300 m² Verkaufsfläche und Außengastronomie einen neuen Angebotsschwerpunkt mit starker Magnetwirkung am westlichen Ende der Harkortstraße bilden. Den Planungen für das SB-Warenhaus lagen in einem früheren Einzelhandelsgutachten festgestellte umfangreichere

Kaufkraftabflüsse im täglichen Bedarf zugrunde. Für die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses sollen lediglich ebenfalls gutachterlich ermittelte Defizitbereiche und keinesfalls Betriebsverlagerungen aus dem Stadtbezirkszentrum infragekommen. Zusätzlich ist am selben Standort die Ansiedlung eines kleineren Baumarktes möglich. Die Ausrichtung des neu eröffneten Kaufhaus „Dustmann“ auf hochpreisorientierte Markenartikel stärkt das Profil der östlichen Harkortstraße und zeigt das hohe Potenzial des Stadtbezirkszentrums.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert angesichts des bereits vorhandenen guten Angebotes des Stadtbezirkszentrums sowie nicht zuletzt auch der benannten Projekte auf den ehemaligen Hoesch-Röhrenwerken nur noch mittelgroße Ansiedlungsbedarfe in den zentrenrelevanten Sortimenten „Uhren / Schmuck / Lederwaren“ und „Unterhaltungselektronik / Elektrogeräte / Leuchten“, die auch nach der Realisierung der beiden Projekte verbleiben. Diese Bedarfe sollten für Geschäftsansiedlungen in der Harkortstraße genutzt werden, um den Bestand zwischen den beiden entstehenden ausgeprägten „Kopfenden“ der Harkortstraße zu stärken.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens haben die über den reinen Einzelhandel hinausgehenden Qualitäten des Stadtbezirkszentrums eine der höchsten Wertungen aller Stadtbezirkszentren Dortmunds erzielt. Besonders positiv hervorgehoben worden sind die zentrale Lage des Marktplatzes, der dort sogar zweimal wöchentlich stattfindende Markt und die allgemeine ansprechende städtebauliche Gestaltung. Das Stellplatzangebot ist hingegen als nicht optimal eingestuft worden.

Ortsteilzentrum Eichlinghofen

Der bereits im 1985er Flächennutzungsplan als Ortsteilzentrum dargestellte zentrale Geschäftsbereich von Eichlinghofen liegt an der Stockumer Straße zwischen der Persebecker Straße im Westen und der Baroper Straße im Osten. Der Angebotsschwerpunkt des Ortsteilzentrums liegt, seiner Funktion entsprechend, eindeutig im täglichen Bedarf. Hier stellt ein Plus-Lebensmitteldiscounter den größten Magnetbetrieb dar. Das Eichlinghofer Ortsteilzentrum verfügt zusätzlich über Fachgeschäfte, z. T. auch mit innenstadtypischen Sortimenten. Die Besonderheit des Ortsteilzentrums liegt darin, auch für die Versorgung der am Campus Süd der Dortmunder Universität wohnenden Studenten zuständig zu sein.



Die ursprünglich gutachterlich für das Ortsteilzentrum Eichlinghofen berechneten Ansiedlungsbedarfe im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ sind zwar eher als gering einzustufen. Mit der Betriebsaufgabe des Edeka-Supermarktes ist jedoch von einem erhöhten Bedarf auszugehen. Die Neuansiedlung eines Supermarktes als Vollsortimenter ist deshalb als Ziel zu benennen. Ziel muss es aber zumindest sein, den Bestand eines größeren Lebensmittelanbieters wegen seiner Magnetfunktion im Zentrum langfristig sicherzustellen. Zudem besteht ein Ansiedlungsbedarf im Drogeriebereich. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes würde eine sinnvolle Angebotsergänzung darstellen.

Ansonsten sind in nahezu sämtlichen anderen Sortimenten Ansiedlungsbedarfe festgestellt worden, die zur Realisierung von Fachgeschäften dienen könnten, die den Sortimentsmix des Zentrums erweitern würden. Besonders hervorzuheben ist das innenstadtypische Sortiment „Bekleidung“.

Ortsteilzentrum Kirchhörde

Das Kirchhörder Zentrum befindet sich im Kreuzungsbereich der Hagener Straße und der Straße „Kirchhörder Berg“. Es ist entsprechend seiner Versorgungsfunktion im neuen Flächennutzungsplan als Ortsteilzentrum dargestellt worden.

Das Zentrum weist über einen Edeka-Supermarkt, der z. Zt. durch einen größeren Neubau ersetzt wird, und einen Netto-Lebensmitteldiscounter als Hauptanbieter im täglichen Bedarf sowie eine Apotheke hinaus nur geringfügige Angebote in innenstadtypischen Sortimenten auf.

Das Ortsteilzentrum Kirchhörde besitzt dem aktuellen Einzelhandelsgutachten folgend Ansiedlungsbedarfe in allen Sortimentsbereichen. Im kurzfristigen Bedarf legt das Gutachten eine deutliche Stärkung des Zentrenangebots sowohl im Lebensmittelbereich wie auch im Drogeriebedarf nahe. Mit dem laufenden Neubau eines Geschäftshauses und der dadurch auch erzielbaren Erweiterung des bestehenden Supermarktes Edeka an der ehemaligen O-Busschleife wird ein wichtiger Schritt zur langfristigen Sicherung des größten Magnetbetriebs des Zentrums vollzogen. Dem Gutachten folgend sind auch nach der Erweiterung des Supermarktes noch Ansiedlungsbedarfe im Lebensmittelbereich vorhanden. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes würde ebenfalls eine sinnvolle Angebotsergänzung darstellen. In zentrenrelevanten Sortimenten sind kleinteilige Angebote, z.B. in Fachgeschäften, in beinahe sämtlichen zentrenrelevanten Sortimenten denkbar. Der größte Bedarf wird vom Gutachterbüro im Bereich „Bekleidung“ gesehen.



Der entscheidende Engpassfaktor zur Weiterentwicklung des Kirchhörder Zentrums ist allerdings ein Mangel an verfügbaren Freiflächen in unmittelbarer Zentrumslage.

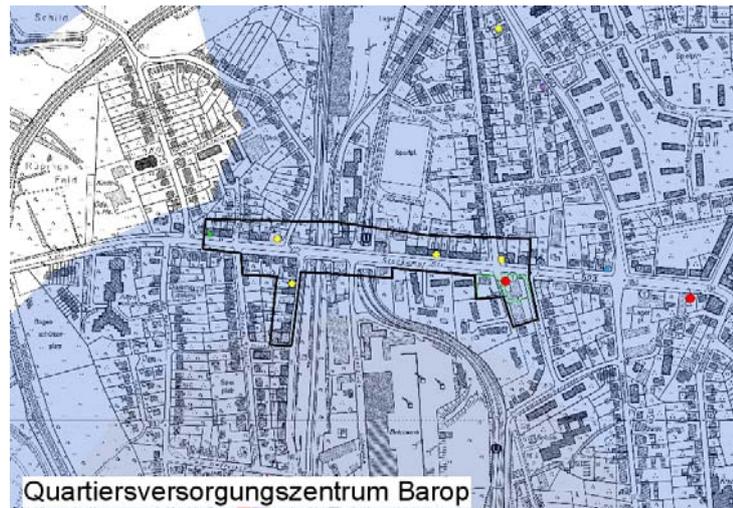
Die südlich und außerhalb des Nahversorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Kirchhörde gelegene Bittermark verfügt zwar selbst nicht über die Tragfähigkeit

für einen eigenen Nahversorgungsbetrieb. Unter Berücksichtigung der Flächenknappheit im Kirchhörder Zentrum könnte der vorhandene Bedarf für eine Ansiedlung in der Bittermark genutzt werden, die aber ausdrücklich nicht den Bestand des Ortsteilzentrums gefährden dürfte. Ein Standort an der Hagener Straße mit einer besseren Pkw-Erreichbarkeit und / oder besseren Stellplatzsituation als am Kirchhörder Berg wäre auszuschließen, sondern nur ein Standort in unmittelbarer Wohngebietslage vorstellbar, da sonst schädliche Kaufkraftabflüsse aus dem gerade erst gestärkten Kirchhörder Ortsteilzentrum zu befürchten wären.

Quartiersversorgungszentrum Barop

Der traditionelle Einzelhandelsbesatz entlang der Stockumer Straße westlich und östlich des Parkhaus Barop ist im neuen Flächennutzungsplan als Quartiersversorgungszentrum dargestellt worden. Damit wird der Bedeutung dieses Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete Rechnung getragen. Hauptanbieter des Quartiersversorgungszentrums sind die Lebensmitteldiscounter Aldi und Plus. Sie werden ergänzt durch Bäckereien, einen Blumenladen, zwei dem Einrichtungsbedarf zuzurechnende Anbieter sowie weitere kleine Läden.

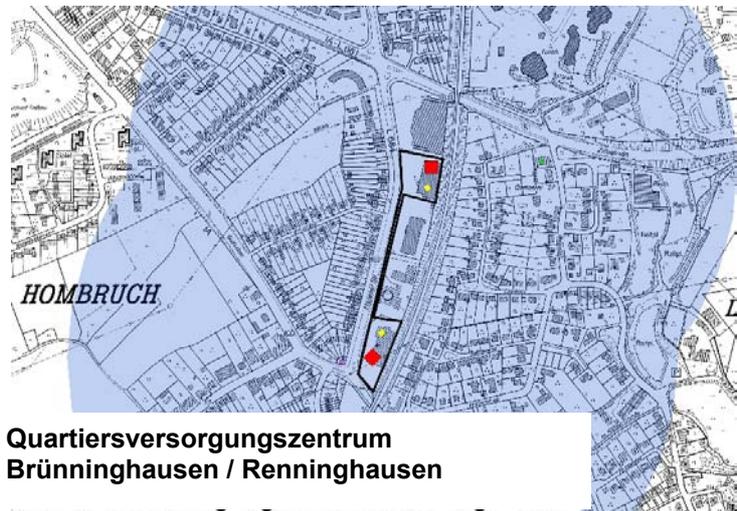
Für das Quartiersversorgungszentrum Barop sind gutachterlich Ansiedlungsbedarfe in den beiden Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogeriebedarf“ ermittelt worden. Während im Bereich „Lebensmittel“ eher eine Sicherung des Angebotsbestandes durch Erweiterungen als Ziel zu formulieren ist, würde der Drogeriebedarf durch die Ansiedlung eines Drogeriefachgeschäftes oder –marktes erstmals angeboten.



Quartiersversorgungszentrum Barop

Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen / Renninghausen

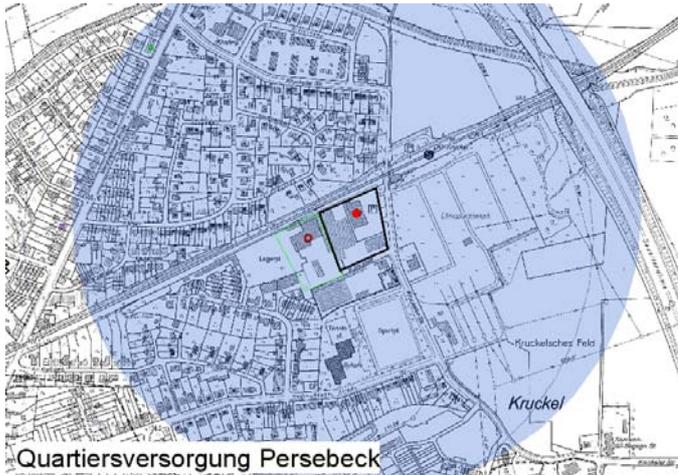
An der Hagener Straße haben sich zwischen Gotthelfstraße und Zillestraße mit Rewe und Edeka zwei große Supermärkte in einer ursprünglich eindeutigen Gewerbegebietslage angesiedelt. Der Bereich ist gleichzeitig der Standort eines mittelgroßen Baumarktes. Obwohl der Standort als eher pkw-orientiert zu bewerten ist und Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten gemäß dem Ratsbeschluss über das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund von 1999 generell auszuschließen sind, ist der Standort aufgrund seiner tatsächlich vorliegenden wichtigen Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete als Quartiersversorgungszentrum definiert und im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden. Die Einstufung als Quartiersversorgungszentrum stellt allerdings klar, dass eine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Angebotes an diesem Standort nicht erwünscht ist.



Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen / Renninghausen

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat für das Quartiersversorgungszentrum einen Ansiedlungsbedarf im Drogeriebedarf berechnet, der für ein größeres Drogeriefachgeschäft oder einen kleinen Drogeriemarkt ausreichen würde. Eine darüber hinausgehende Erweiterung des Angebotes an diesem Standort ist aufgrund seiner gemäß Flächennutzungsplan und Masterplan Einzelhandel lediglich auf die angrenzende Umgebung bezogenen Versorgungsfunktion zum Schutze anderer Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen.

Quartiersversorgungszentrum Persebeck-Kruckel



Quartiersversorgung Persebeck

Der im äußersten Südwesten des Stadtbezirks liegende Siedlungsbereich Persebeck-Kruckel befindet sich weit abseits des übrigen Dortmunder Siedlungsgebietes und bedarf einer eigenständigen Grundversorgung. Vorhandene kleine Geschäfte in der Menglinghauser Straße können den Bedarf der Bevölkerung an

Lebensmitteln und Drogeriebedarf nicht decken. Ein Aldi-Lebensmitteldiscounter hat seinen Standort an der Ecke Bunte Bank, Kruckeler Straße.

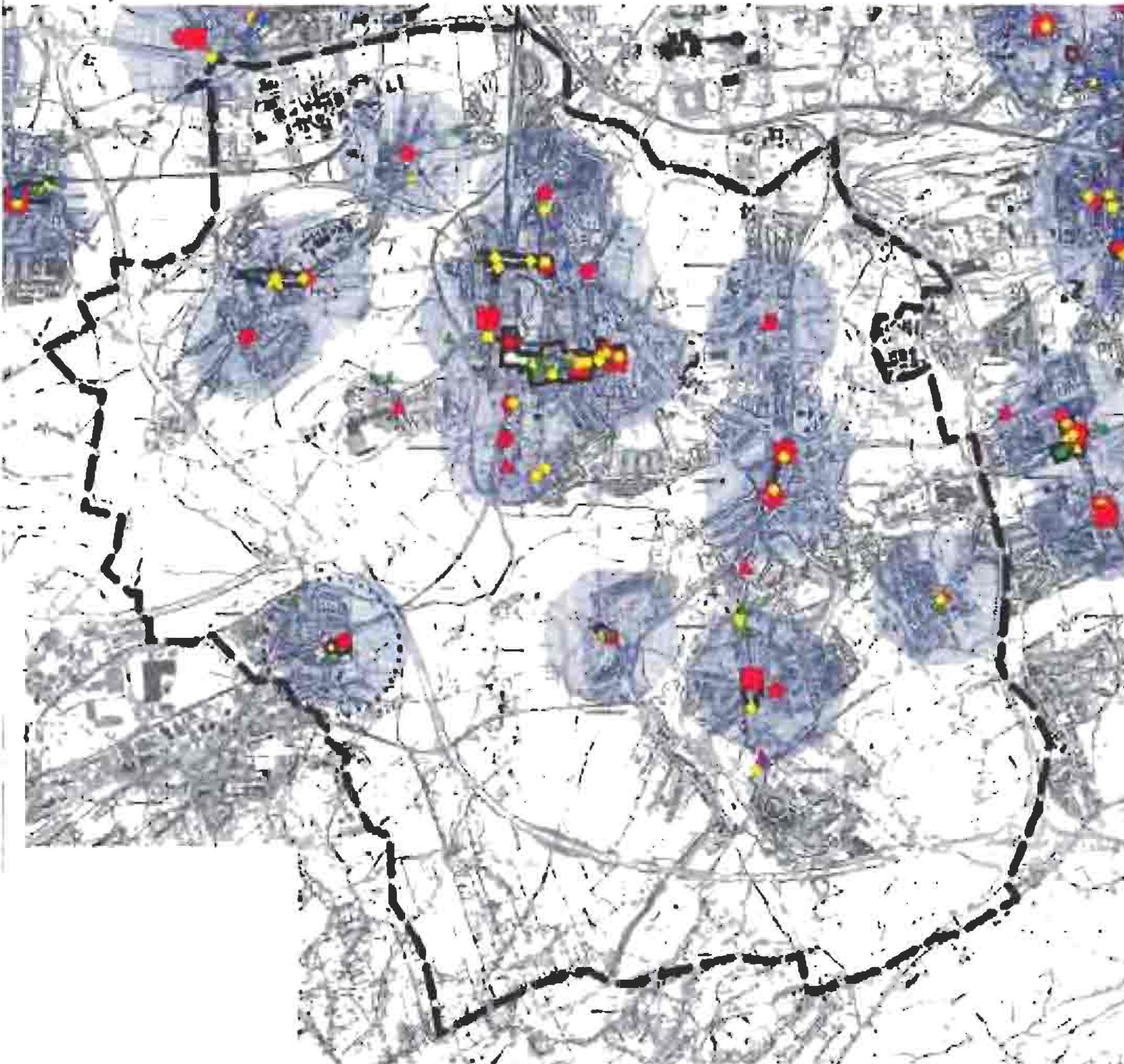
Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung stellt für Persebeck-Kruckel Ansiedlungsbedarfe in den Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogeriebedarf“ fest. Während in der Menglinghauser Straße keine ausreichend großen Flächen für die Ansiedlung eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters vorhanden sind, besteht im Bereich „Bunte Bank“ die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet umzuwidmen und in Teilen zu einem Quartiersversorgungszentrum umzunutzen. Mit dem bestehenden Aldi-Markt ist hier ein erster größerer Anbieter vorhanden.

Es bestehen Pläne eines Investors für die Ansiedlung eines weiteren größeren Lebensmittelanbieters. Die gutachterlich ermittelten Ansiedlungsbedarfe sollten auch durch die Ansiedlung eines Drogeriefachgeschäftes oder –marktes umgesetzt werden. Denkbar sind auch kleinere nahversorgungsrelevante Geschäfte wie eine Bäckerei, Zeitschriftenhändler oder ein Blumengeschäft.

Quartiersversorgungszentrum Löttringhausen

Löttringhausen ist als Siedlungskörper durch den Waldstreifen entlang des Kirchhörder Bachs deutlich von Kirchhörde und damit auch vom Ortsteilzentrum Kirchhörde getrennt. Der Siedlungsbereich verfügt über eigene Nahversorgungseinrichtungen, die ihrer Bedeutung für die dortige Bevölkerung entsprechend als Quartiersversorgungszentrum eingestuft und im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden sind. Damit wird das Ziel festgehalten, diese Einrichtungen auch in Zukunft als fußläufig erreichbares Angebot für die Bevölkerung Löttringhausens zu sichern. Die Ladengruppe umfasst einen Aldi-Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei, einen Zeitschriftenhändler sowie einen Blumenladen und deckt damit den Grundbedarf rundum ab.

Masterplan Einzelhandel



Legende

- ★ All-Werthaus
- ◆ Verkaufsmarkt
- Supermarkt
- Discounter
- Lebensmittel-Großhandel
- ◆ Lebensmittel-Einzelhandel
- ▲ Convenience
- Drogeriemarkt
- Drogeriefachgeschäft
- ▲ Apotheke
- Bäcker
- Metzgerei
- ausländische Anbieter
- Spezialanbieter für Lebensmittel
- Tabakwaren
- Kiosk
- Station
- ★ Gewerbe im Wohngebiet
- Gewerbe im Zentrum
- Gewerbe im Zentrum
- ▲ Gewerbe im Zentrum
- Freizeitanlagen
- Zentralabgrenzung
- 500m Radius um Wohngebiet
- 100m Radius um Parkgebiet

Stand: Juni 2010



STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Nahversorgung
Stadtbezirk
Hornbruch

Übersicht

DO

Für das Quartiersversorgungszentrum Löttringhausen sind gutachterlich ermittelte Ansiedlungsbedarfe in den Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogeriebedarf“ vorhanden. Im Bereich Lebensmittel reicht der Ansiedlungsbedarf nicht für die Ansiedlung eines zusätzlichen größeren Anbieters, sondern nur für eine Betriebserweiterung aus. Eine zusätzliche Ansiedlung würde das übergeordnete Ortsteilzentrum am Kirchhörder Berg beeinträchtigen. Die Ansiedlung eines Drogeriefachgeschäftes wäre hingegen sinnvoll.



Das Hauptziel für das Quartiersversorgungszentrum ist die langfristige Bestandssicherung. Falls aufgrund des Flächenmangels notwendig, könnte in der Zukunft auch der Umbau der bestehenden Immobilie zugunsten einer größeren Ladeneinheit für den größeren Lebensmittelanbieter eine wichtige Maßnahme zur Bestandssicherung der Löttringhausener Nahversorgung darstellen.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Das Nahversorgungsnetz des Stadtbezirks Hombruch (*s. Übersichtsplan*) ist insbesondere aufgrund der vorhandenen Zentren, aber auch ergänzender Einzelbetriebe bzw. -standorte als sehr gut zu bewerten. Auch im Stadtbezirk Hombruch besitzen die Zentren den größten Anteil an einer als nahezu flächendeckend zu bezeichnenden Nahversorgung. Einzelne zusätzliche Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, aber auch kleinere Selbstbedienungsgeschäfte) leisten in Hombruch ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen.

Nicht wenige der vorhandenen größeren Lebensmittelanbieter weisen allerdings eine Verkaufsfläche auf, die nicht der durchschnittlichen Größe von neu eröffneten Supermärkten und Lebensmitteldiscountern entspricht. Hier ist unter Berücksichtigung der im Lebensmitteleinzelhandel verfolgten Standortstrategien grundsätzlich ein Erweiterungsbedarf anzunehmen. Im Stadtbezirk Hombruch vorhandene Ansiedlungsbedarfe im täglichen Bedarf sollten also zuerst der Sicherung des Angebotsbestandes der Zentren, aber auch vorhandener integrierter Einzelstandorte dienen.

Neben den bereits oben aufgeführten Empfehlungen und Maßnahmen in den Hombrucher Zentren ist v. a. die Bestandssicherung der Einzelstandorte „Am Bahnhof Tierpark“, „Kirchhörder Straße / Kleiner Floraweg“ sowie in Großbarop am Baroper Kirchweg zu nennen.

Im einzelnen stellt sich die Nahversorgung im Stadtbezirk Hombruch wie folgt dar.

Im Ortsteil Hombruch stellt das Stadtbezirkszentrum selbst mit seinen großen Supermärkten und sonstigen Nahversorgungseinrichtungen eine qualitativ hochwertige Nahversorgung in seinem Nahversorgungsbereich her. Ergänzend ist die Baroper Bahnhofsstraße als Standort eines kleinen Ladenzentrums u.a. mit dem Supermarkt „Fruchtbörse Limberg“, einem Penny Markt-Lebensmitteldiscounter zu nennen, der westlich der S-Bahnlinie im Bereich des Baroper Marktes die Nahversorgung herstellen. In der Kieferstraße befindet sich eine Agglomeration von u.a. nahversorgungsrelevanten Anbietern in nicht integrierter Gewerbegebietslage, die besser im Westen Menglinghausens und im Wohngebiet südlich der Straße „Am Hombruchsfield“, östlich der Löttringhauser Straße zur Nahversorgung hätten beitragen können.

Der Westen Menglinghausens verfügt wie das oben beschriebene Wohngebiet im Süden des Ortsteils Hombruch über keine größeren Lebensmittelanbieter unmittelbar innerhalb des Radius von 500 m, der im Rahmen des Dortmunder Nahversorgungskonzeptes die unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit definiert. In keinem der beiden Wohnsiedlungsbereiche ist allerdings die für die Tragfähigkeit eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters notwendige Mantelbevölkerung vorhanden. In beiden Wohngebieten ist auf die vorhandenen bzw. geplanten Lebensmittelanbieter im Stadtbezirkszentrum zu verweisen. Insbesondere für den Südosten des Ortsteils Hombruch gilt, dass die Bestandssicherung der großflächigen Lebensmittelanbieter an der östlichen Harkortstraße als unverzichtbare Frequenzbringer Vorrang vor einer dezentralen nahversorgungsorientierten Ansiedlung in einem Wohngebiet hat. In beiden Wohngebieten kann die Nahversorgung höchstens durch kleinere Läden hergestellt werden.

In Barop sorgt zunächst v.a. das Quartiersversorgungszentrum Barop für die fußläufig erreichbare Nahversorgung. Als Ergänzung der Nahversorgung im nördlichen Barop befindet sich ein Penny Markt-Lebensmitteldiscounter im Kreuzungsbereich „Am Beilstück“ / Krückenweg. Der Betrieb stellt auch die nächste Nahversorgungseinrichtung für das weiter nördlich gelegene Schönau dar, welches selbst keinen im Rahmen eines Radius von 500 m erreichbaren Nahversorger aufweist. Schönau verfügt über keine ausreichende Mantelbevölkerung für einen eigenen größeren Nahversorger, so dass lediglich kleinere Lebensmittelanbieter für eine Grundversorgung dort angesiedelt werden könnten.

Großbarop wird durch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter „nahversorgt“. Der Betrieb stellt zudem das einzige Angebot für die am Campus Nord der Universität gelegenen Studentenwohnheime dar. Der Fortbestand des Nahversorgungsstandortes am Baroper Kirchweg wird durch eine bevorstehende Vergrößerung des ansässigen Lidl-Marktes erzielt. Die Umbaumaßnahme, in deren Rahmen die im Gebäude liegende aufgegebene Fläche eines Getränkemarktes dem Lebensmitteldiscounter zugeschlagen wird, kann als Beispiel für die Sicherung auch anderer vergleichbarer Standorte dienen. Die Angestellten

von Universität und Techno-Park besitzen ebenso wie die am Campus Nord wohnenden Studenten kein nahe gelegenes Angebot für einen Einkauf nach Feierabend.

Die Dortmunder Universität sowie der angrenzende Techno-Park stellen insgesamt über 11.000 Arbeitsplätze bereit. Diese auch für Dortmunder Verhältnisse ausgesprochen hohe Konzentration von Arbeitsplätzen an einem Standort bietet die Gelegenheit zur Kopplung von Arbeiten und Einkaufen und damit auch zur Vermeidung von Verkehren im Stadtgebiet. Die Ansiedlung eines einzelnen der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieters könnte zum einen die Versorgung der an der Uni wohnenden Studenten verbessern und zum anderen den Angestellten von Uni und Technologiepark die Gelegenheit zum Einkauf nach der Arbeit bieten.

Der Ortsteil Eichlinghofen verfügt mit dem zentral gelegenen Ortsteilzentrum über eine grundsätzlich gute Nahversorgung. Ein Supermarkt im Zentrum könnte das Angebot abrunden. In Ergänzung zum Zentrum befinden sich im südlichen Eichlinghofen an der Baroper Straße bzw. Hansmannstraße ein Getränkemarkt sowie Lebensmittelselfbedienungsladen.

Das nördliche Brünninghausen befindet sich außerhalb des Quartiersversorgungszentrums „Brünninghausen / Renninghausen“ an der Hagener Straße, verfügt aber mit dem Rewe-Markt im Kreuzungsbereich von Hagener und Stockumer Straße bzw. „Am Bahnhof Tierpark“ über einen fußläufig erreichbaren Nahversorger, der in der Nähe u.a. durch eine Bäckerei ergänzt wird. Dieser Nahversorgungsstandort stellt für die nördlich der Kreuzung und beidseitig der Ardeystraße gelegenen Wohngebiete ohne eigenen Nahversorger das nächstgelegene Angebot dar. Hier ist auch nicht die Tragfähigkeit für einen eigenen größeren Anbieter gegeben. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache sowie der umgebenden Bebauung mit einer hohen Einwohnerdichte ist die langfristige Sicherung des Standortes „Am Bahnhof Tierpark“ als Ziel zu verfolgen.

Im Süden Brünninghausens sowie nördlichen Lücklemberg sorgt das Quartiersversorgungszentrum „Brünninghausen / Renninghausen“ an der Hagener Straße, Ecke Gotthelfstraße, für die Nahversorgung. Zwischen dem Quartiersversorgungszentrum und dem südlich gelegenen Ortsteilzentrum Kirchhörde liegt ein Wohnbereich außerhalb der 500 m –Radien um die beiden Zentren. Hier ist aufgrund der geringen Einwohnerdichte nicht die Tragfähigkeit für einen zusätzlichen, über ein kleinteiliges Angebot, z.B. Bäckerei, hinausgehenden Lebensmittelanbieter gegeben.

Gleiches gilt für zwei im östlichen Lücklemberg gelegene Wohnbereiche. Sie grenzen aber an die Nahversorgungsbereiche des Quartiersversorgungszentrums bzw. eines an der Kirchhörder Straße circa auf Höhe des Kleinen Florawegs gelegenen Rewe-Marktes an. Dieser Versorgungsfunktion auch für angrenzende, nicht unmittelbar fußläufig erreichbar versorgte Wohngebiete entsprechend ist auch die Sicherung des Standortes an der Kirchhörder Straße als ausdrückliches Ziel zu formulieren.

Die Bittermark stellt im Stadtbezirk Hombruch den größten Wohnsiedlungsbereich dar, der keinen über Kleinstbetriebe wie Bäckereien und Kioske hinausgehenden Nahversorgungsbetrieb in fußläufiger Erreichbarkeit verfügt. Für die Bittermark stellt das

nördlich gelegene Ortsteilzentrum Kirchhörde das nächstgelegene Angebot dar. Empfehlungen für die nicht fußläufig versorgte Bittermark als größter Wohnsiedlungsbereich Hombruchs ohne eigenen größeren Nahversorgungsbetrieb müssen die Situation und den Schutz des nahe gelegenen Ortsteilzentrums Kirchhörde berücksichtigen (s. oben).

In Persebeck-Kruckel stellt derzeit hauptsächlich ein Aldi-Markt das Nahversorgungsangebot dar. Der vom übrigen Stadtgebiet deutlich abgesetzte Siedlungsbereich bedarf einer Angebotsverstärkung. Dem entspricht die Darstellung eines Quartiersversorgungszentrums im neuen Flächennutzungsplan.

2.5 Das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte

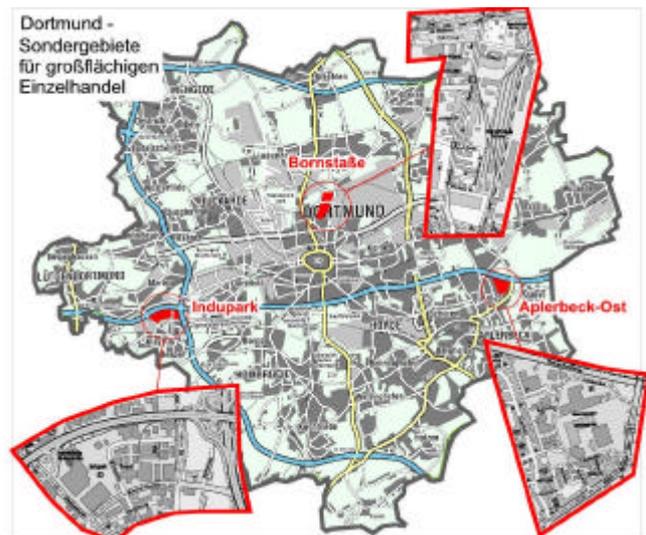
▪ Allgemeine Ziele u. Vorgaben

Das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte Indu-Park, Aplerbeck-Ost und Bornstraße baut auf den im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Dortmund formulierten Zielen zu den drei Standorten auf (vgl. Pkt. 2.2):

- Die Funktion der drei Sondergebietsstandorte für den sogenannten Versorgungs- oder Kofferraumeinkauf ist zu sichern.
- Keine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente.
- Keine Ausweisung eines vierten agglomerierten Sondergebietsstandortes.
- Das Angebot der drei Sondergebietsstandorte soll zur Verbesserung der oberzentralen Kaufkraftbindung profiliert werden. Dabei sollen maßvolle Erweiterungen ausschließlich mit nicht zentrenschädlichen Sortimenten erfolgen können.
- Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen Qualität.

Das Sondergebietskonzept setzt diese Ziele in Rahmenpläne um, in denen die branchenspezifischen und räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt und die städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen konkretisiert werden.

Das Maßnahmenbündel für die Sondergebietsstandorte umfasst neben dem Bereich Einzelhandel die drei Bausteine ökologische Verbesserung, städtebauliche Attraktivierung und Verkehr.



Einzelhandel

Im Bereich Einzelhandel sei im wesentlichen auf die oben genannten Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes verwiesen. Eine Profilierung der Sondergebietsstandorte insbesondere in der nicht zentrenrelevanten Branche Baumarkt / Gartencenter und eine damit verbundene Erhöhung der zur Zeit mit 86 % niedrigen sortimentspezifischen Kaufkraftbindung in Dortmund könnte einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Dortmunder Zentralitätskennziffer leisten. Dies kann insbesondere im Indu-Park sowie in Aplerbeck-Ost umgesetzt werden.

Ökologische Verbesserung

Die drei Sondergebietsstandorte weisen als ehemalige Gewerbegebiete alter Prägung neben ästhetischen Defiziten auch einen Nachholbedarf in ökologischer Perspektive auf. Die Stadt Dortmund hat sich im Rahmen des Agenda-Prozesses zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekannt. Hierzu zählt insbesondere auch ein nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen Boden und Wasser. Das Maßnahmenbündel zu den drei Sondergebietsstandorten sieht dementsprechend eine Kompensation des hohen Versiegelungsgrades in den drei Sondergebietsstandorten vor. Bei den ökologischen Verbesserungsmaßnahmen ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit für die Unternehmen zu beachten.

Zu den Einzelmaßnahmen zählen u.a.:

- Fassaden- und Dachbegrünung,
- Stellplatzeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- Begrünung von Reserveflächen,
- Geländemulden zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser.

Städtebauliche Verbesserung

Der hohe Ansiedlungsdruck im großflächigen Einzelhandel bei gleichzeitigem Fehlen von Konzepten mit einheitlichen gestalterischen Vorgaben hat zu relativ ungeordneten städtebaulichen Strukturen an den drei Standorten geführt. Insbesondere alte Gewerbegebäude bedürfen häufig einer optischen Attraktivierung.

Zukünftig sollen bei Neuansiedlungen, Um- und Anbauten sowie Nutzungsänderungen ästhetische Gestaltungsaspekte eine größere Rolle spielen, um den Gesamteindruck der drei Standorte zu verbessern. Aufgrund ihrer teilweise exponierten Lage in den Stadtbezirken kommen diese erhöhten gestalterischen Ansprüche auch den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen zugute. Dabei stellen bereits die Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung einen wesentlichen Schritt zur optischen Aufwertung der drei Sondergebietsstandorte dar. Maßnahmen im Bestand, wie z.B. Fassadenanstriche, können diese auf freiwilliger Basis ergänzen.

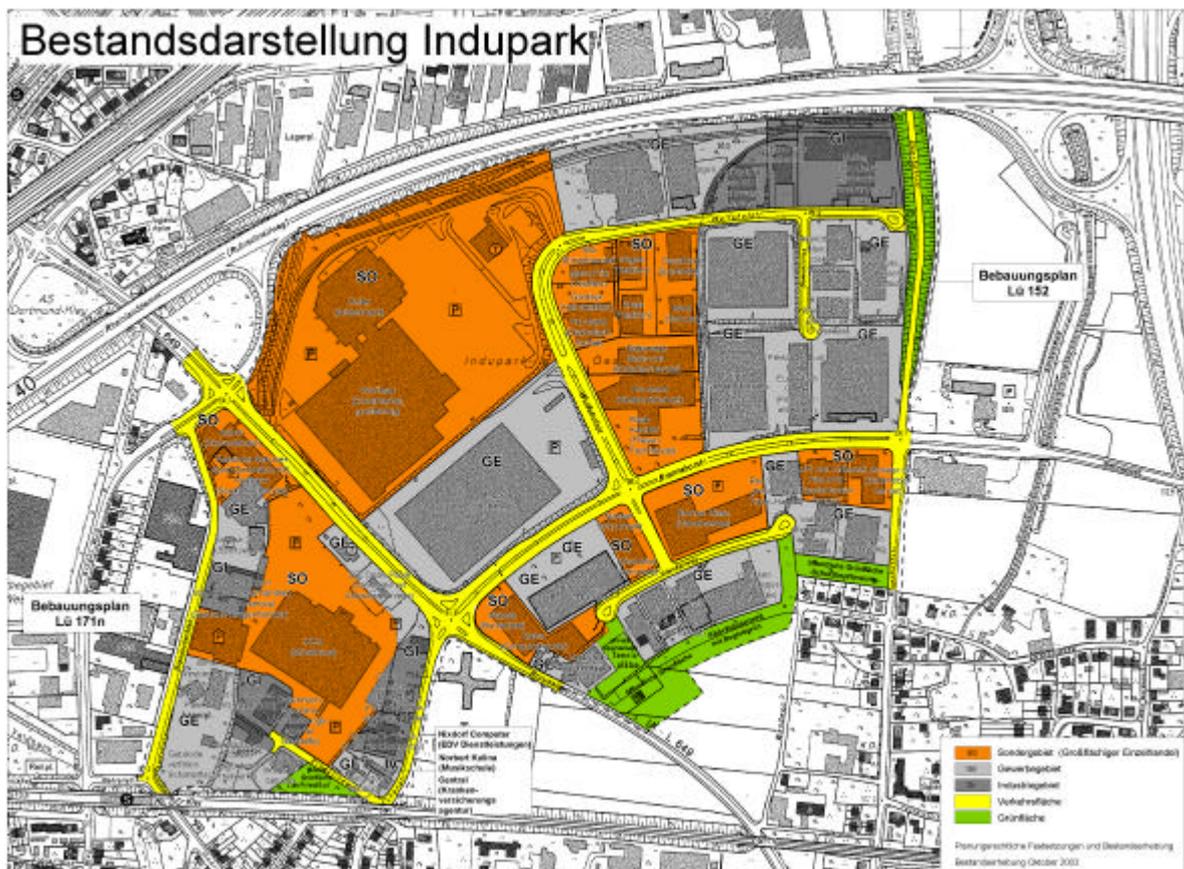
Verkehr

Das in Spitzenzeiten hohe Verkehrsaufkommen an den drei Standorten kann leicht zu Engpässen der verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur führen. Insbesondere im Lütgendortmunder Indu-Park war eine Maßnahme zur Optimierung der internen Erschließung notwendig. Gleichzeitig ist für die nicht motorisierte Bevölkerung die Erreichbarkeit der Sondergebietsstandorte mit öffentlichen Verkehrsmitteln sicherzustellen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmenbündel für die drei Sondergebietsstandorte vorgesehen.

▪ Indu-Park

Der Indu-Park ist mit über 100.000 m² Verkaufsfläche nach der Dortmunder City die größte Einzelhandelsagglomeration der Stadt. Über 30 Betriebe decken ein breites Angebotspektrum ab, das neben einem großen SB-Warenhaus u.a. Möbel-, Elektronik-, Sport-, Textil-, Schuh-, Teppich- und Sanitärfachmärkte umfasst. Ein Baumarkt und ein Gartencenter runden das Angebot ab. Mit der Eröffnung des Möbelhauses Ikea, als zusätzlichem Magneten mit weitreichender Ausstrahlungskraft, hat der Indu-Park eine deutliche Aufwertung erfahren, wodurch Synergieeffekte weiter verstärkt wurden.



Die Erweiterung des direkt an den Indu-Park angrenzenden Dortmunder Technologieparks hat vor dem Hintergrund des in Dortmund zu fördernden Strukturwandels zugunsten neuer Technologien höhere Priorität als die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen des Indu-Parks.

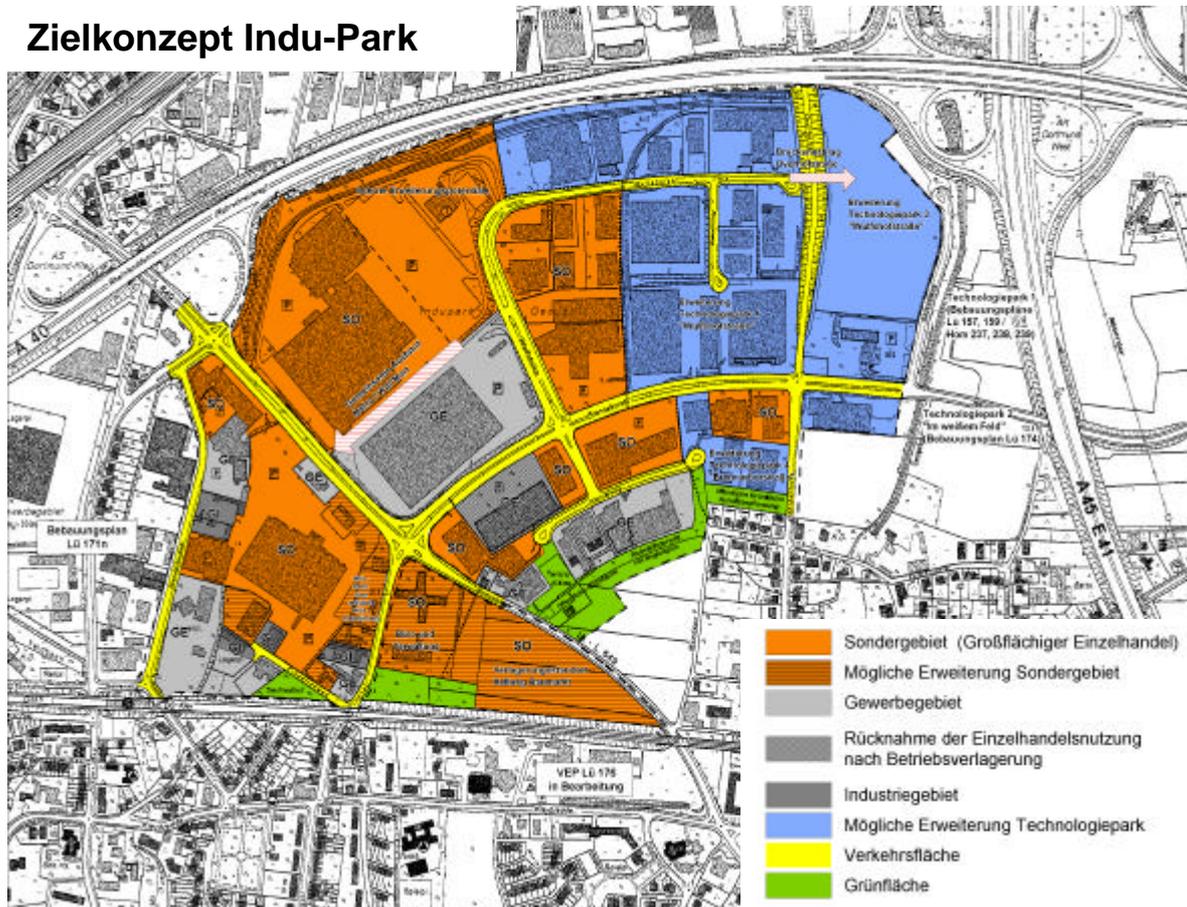
Maßnahmen

Die Ansiedlung von Ikea stellt bereits einen entscheidenden Schritt zur Profilierung des Indu-Parks dar. Durch die geplante Verlagerung des Hellweg-Baumarktes innerhalb des Indu-Parks bei gleichzeitiger Erweiterung und Modernisierung wird ein weiterer Schritt in

diese Richtung vollzogen. Am frei werdenden Altstandort ist Einzelhandel als Nachfolgenutzung ausgeschlossen.

Die Firma Ikea beabsichtigt, ihre Sondergebietsfläche zu erweitern, um betriebsinterne logistische Abläufe zu optimieren. Dabei erfolgt auch eine geringfügige Erweiterung der Möbelverkaufsfläche, d.h. im nicht zentrenrelevanten Sortiment. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Lü 171 n läuft derzeit.

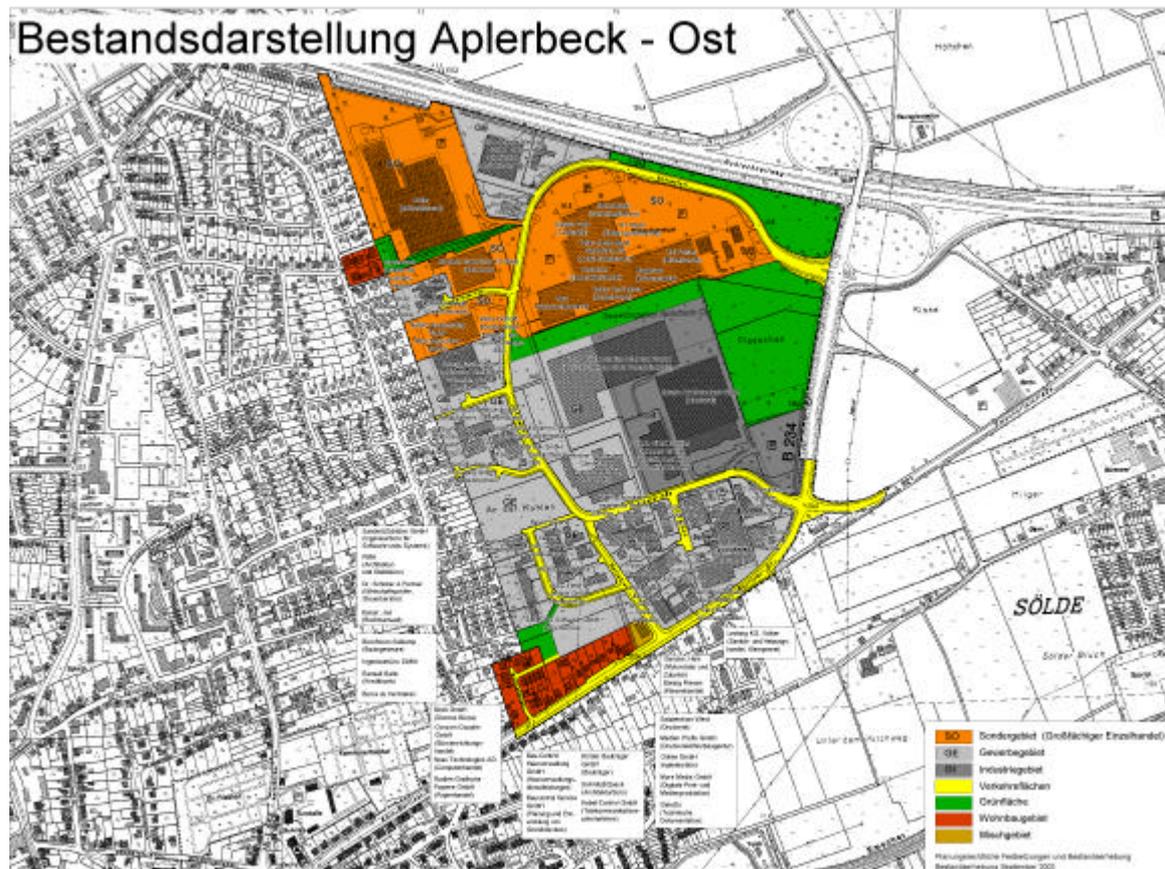
Zielkonzept Indu-Park



Als wesentliche Maßnahme zur Verbesserung der internen Verkehrserschließung sowie Einbindung des Sondergebietsstandortes in den Stadtbezirk Lütgendortmund ist im ersten Quartal 2002 die Verlängerung der Brennaborstraße erfolgt. Im übrigen ist auf das im März 2000 vom AUSW zur Kenntnis genommene und bereits weitgehend umgesetzte 15-Punkte-Programm für den Indu-Park sowie auf das im Mai 2002 vom AUSW zur Kenntnis genommene Verkehrskonzept Oespel / Kley zu verweisen. Die Erschließung des Indu-Parks mit Öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Änderung der Buslinienführung in den letzten Jahren mehrfach verbessert worden.

- **Aplerbeck-Ost**

Kern des Bestands ist das große SB-Warenhaus, das im gleichen Baukomplex weitere Fachmärkte für Polstermöbel, Küchen und Sport anbietet. Dieses Angebot wird durch einen Baumarkt und einen Möbeldiscounter westlich der Schleefstraße ergänzt.



Maßnahmen

Neben der Erweiterung des Hellweg-Baumarktes im Indu-Park stellt die Verlagerung des Baumarktes Bauhaus innerhalb des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche den zweiten wesentlichen Schritt zur Profilierung der drei Sondergebietsstandorte im Bereich Baumarkt / Gartencenter dar. Die Erweiterung kann einen Beitrag zur notwendigen Erhöhung der Dortmunder Kaufkraftbindung in der Baumarktbranche leisten. Am derzeitigen Standort des Baumarktes sollen zukünftig Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen sein. Mögliche entschädigungsrechtliche Fragestellungen werden noch von der Verwaltung geprüft.

Die Ansiedlung eines Küchenstudios in einem neu entstehenden Anbau des Aplerbecker Einkaufszentrums wird ebenso zur Profilierung des Standortes für nicht zentrenrelevante Sortimente beitragen. Mit dem Anbau wird gleichzeitig eine architektonische Aufwertung des Baukomplexes einhergehen.

In einem Verkehrsgutachten zum Standort Aplerbeck-Ost ist der Ausbau des Knotens Schleefstraße / Emschertalstraße / Köln-Berliner-Straße empfohlen worden. Aplerbeck-Ost ist über eine Buslinie an den Ortskern Aplerbeck angebunden.

Nahversorgungsfunktion für die Nordstadt. Im wesentlichen bindet der Standort Kaufkraft aus Dortmund. Insbesondere die derzeitige Gestaltung des Westfalen-Einkaufs-Zentrums bedarf einer Modernisierung.

Maßnahmen

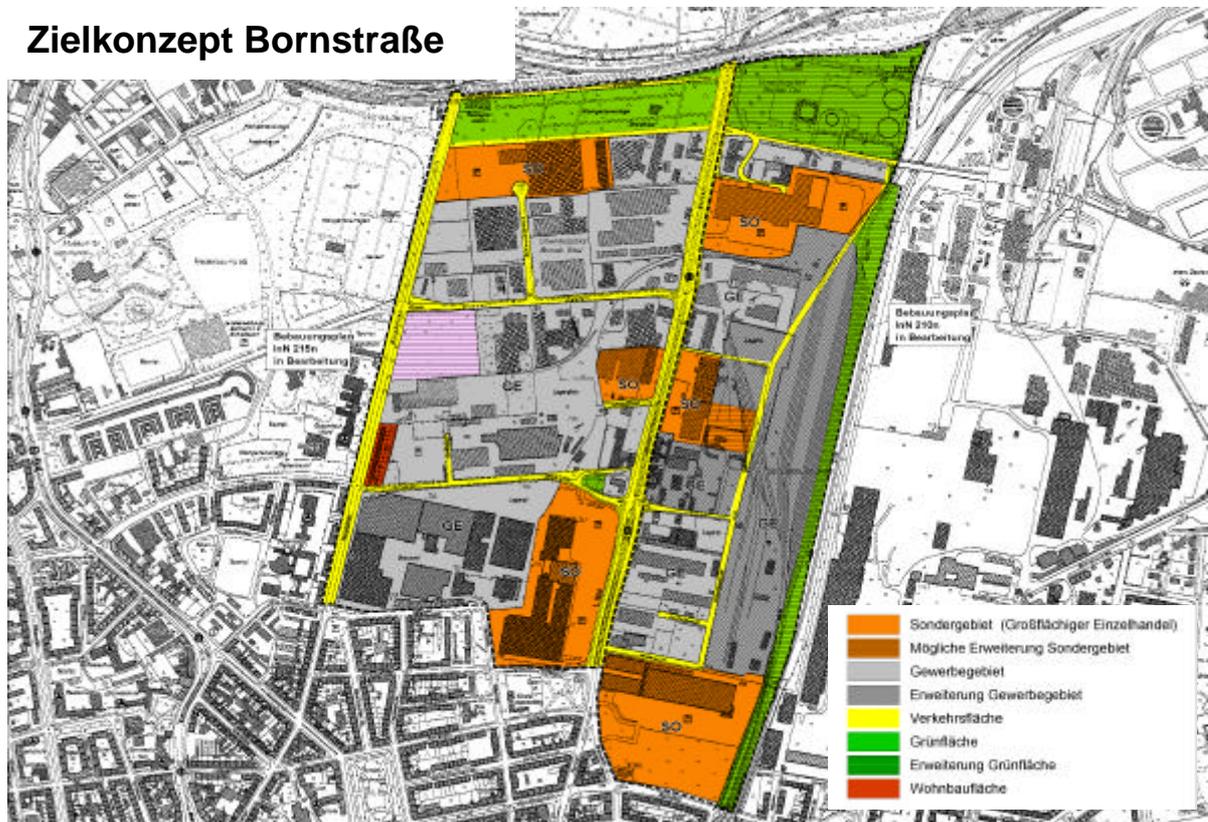
Die Profilierung des Sondergebietsstandortes Bornstraße in nicht zentrenrelevanten Sortimenten könnte insbesondere durch die Erweiterung des Möbelangebotes erfolgen. Dadurch wird auch eine optische Aufwertung des Gebäudebestandes erzielt.

Das bestehende Gartencenter Herde's will sich ebenfalls erweitern, unter Inanspruchnahme ehemaliger Gleisanlagen. Der Standort baut damit seine Angebotskompetenz im Bereich Gartenbedarf aus.

Ein zur Attraktivierung des Sondergebietsstandortes Bornstraße notwendiger Baustein ist die Revitalisierung des Westfaleneinkaufszentrums. Dabei dürfen über den Bestand hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente realisiert werden.

Auf dem Areal südlich von Hornbach, der letzten größeren Erweiterungsfläche des Standortes Bornstraße, werden derzeit als nahversorgungsorientierte Anbieter ein Supermarkt und Lebensmitteldiscounter sowie nicht zentrenrelevante Anbieter, wie z.B. ein Möbelmarkt, realisiert. Durch die im Bebauungsplan vorgeschriebene mehrgeschossige Bebauung soll der innerstädtischen Lage entsprochen und eine adäquate Raumkante ausgebildet werden. Eine hohe gestalterische Qualität wird verfolgt.

Zielkonzept Bornstraße



Teile der ehemaligen Gleisanlagen im Osten des Sondergebietsstandortes werden nach Aufgabe der Bahnnutzungen für eine Begrünung reserviert. Der Grünstreifen wird mit dem nördlich geplanten ortsteilverbindenden Grüngürtel vernetzt werden.

Die Erschließung des Sondergebietsstandortes Bornstraße mit Öffentlichen Verkehrsmitteln ist aufgrund der in der Bornstraße verlaufenden Stadtbahnlinie mit zwei Haltepunkten als optimal zu bewerten. Der Querschnitt der Bornstraße lässt zusätzliche Abbiegerspuren für die Einzelhandelsbetriebe nicht zu.

3. Entwicklungsplanungen für die Zukunft

3.1 Zusammenfassung der Planungen für den Einzelhandel in der Zukunft

Der Masterplan Einzelhandel verfolgt im Zusammenwirken seiner vier Konzept-Bausteine die nachhaltige Stärkung der City und Nebenzentren sowie die Sicherung einer flächendeckenden, auf die integrierte Zentrenstruktur gestützten Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet. Dabei soll die oberzentrale Funktion der City durch Schlüsselprojekte und qualitative Veränderungen im kleinen gestärkt werden. Die Zentralität Dortmunds soll auch durch eine Profilierung der drei Sondergebietsstandorte Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost in nicht zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden.

Folgende Planungen und Projekte sollen zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen:

Einzelhandelsplanungen in Dortmund	
Standort	Ziele, Projekte
City	<p>Ziel: Stärkung der Oberzentralität durch Profilierung in innenstadttypischen Kernsortimenten, auch Spezialisierung, Profilierung im Erlebniseinkauf durch Freizeitangebote</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisiert: Hansakarrée / Sporthaus Karstadt sportbezogenes Kaufhaus mit hoher Erlebnisorientierung (ca. 8.000 m² Verkaufsfläche) - Geplant: Multi-Themen-Center „3 do“ über dem Hauptbahnhof Nutzungsmix aus 36.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche, 36.000 m² Freizeitnutzungen u. 10.000 m² Gastronomie - Realisiert: Eröffnung von Radio Berlet in ehemaliger Brinkmann Immobilie am Westenhellweg - Realisiert: Modernisierung Karstadt am Ostenhellweg - Realisiert: Modernisierung Galeria Kaufhof und Saturn Hansa (Erweiterung um 400 m² Verkaufsfläche) - Realisiert: Projekt als Nachfolgenutzung für Karstadt Sporthaus am Ostenhellweg mit Bekleidungsanbieter - Geplant: Thierbrauerei Voraussichtlich Nutzungsmix aus Einzelhandel sowie zusätzlich Büro- und Wohnflächen - Geplant: „Dortmunder U“ angedachter Nutzungsmix auf der ehemaligen Unionbrauerei aus Büro, Freizeit / Kultur, Wohnen und cityverträglichem Einzelhandel

City	<p>Projekte (vgl. Pkt. 2.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Umsetzung: Revitalisierung des Brückstraßenviertels Etablierung von Trendmode, Kultur u. Gastronomie - Realisiert: Konzerthaus Dortmund - Geplant: Boulevard Kampstraße - Geplant: Nach Rückbau der Straßenbahnanlagen Etablierung eines Flanier- u. Einkaufsboulevards
Stadtteil Aplerbeck	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck: Ortskernsanierung Aplerbeck - Geplant: Ortsteilzentrum Sölde: Ansiedlung von Supermarkt u. Lebensmitteldiscounter auf ehemaligem Bundeswehrréal - Geplant: Quartiersversorgungszentrum Schüren Alt / Schürufer Str.: angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes - Geplant: Erweiterung von Herde's Gartencenter / Sölder Straße
Stadtteil Brackel	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisiert: Ortsteilzentrum Wickede: Erweiterung u. Standortsicherung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters - Geplant: Ortsteilzentrum Wambel: Neubau eines kombinierten Wohn- u. Geschäftshauses
Stadtteil Eving	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Stadtbezirkszentrum Eving: Stärkung der „Neuen Mitte Eving“ durch weitere Einzelhandelsansiedlungen - Geplant: Ortsteilzentrum Brechten: Ausbau des Ortsteilzentrums durch Einzelhandelsansiedlungen
Stadtteil Hörde	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Stadtbezirkszentrum Hörde: Stärkung und Ausbau des Zentrums im Rahmen von „Phönix-Ost“ - Geplant: Ortsteilzentrum Höchsten: Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf einer Teilfläche des Sportplatzes - Geplant: Ortsteilzentrum Holzen: Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs zur Stärkung des Zentrums

	<ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Ortsteilzentrum Wellinghofen: Errichtung eines kombinierten Wohn- u. Geschäftshauses
Stadtteil Hombruch	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirkszentrum Hombruch: Realisierung eines SB-Warenhaus (realisiert) sowie eines Wohn- u. Geschäftshauses mit Gastronomie (geplant) auf den ehemaligen Hoesch-Röhrenwerken - In Umsetzung: Ortsteilzentrum Kirchhörde: Erweiterung u. Standortsicherung eines Supermarktes - Geplant: Ortsteil Kruckel / Persebeck: Etablierung eines Quartiersversorgungszentrums durch maßvolle Ansiedlungen im Grundversorgungsbedarf - Geplant: Ortsteil Großbarop: Erweiterung u. Standortsicherung eines Lebensmitteldiscounters im Dorfkern - Projektidee: Universität / TechnologiePark: Ansiedlung eines einzelnen Nahversorgungsbetriebes als Angebot zur Kopplung von Arbeit u. Einkaufen
Stadtteil Huckarde	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Ortsteil Huckarde: Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Verbesserung der Wohngebietsversorgung - Geplant: Ortsteilzentrum Kirchlinde: Stärkung des Ortsteilzentrums durch Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben
Stadtteil Innenstadt-Nord	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisiert: Quartiersversorgungszentrum Münsterstraße Nord (Ecke Lortzingstr.): Nachfolgenutzung für leergezogenen Supermarkt realisiert
Stadtteil Innenstadt-Ost	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Quartiersversorgungszentrum Märkische Straße: Ergänzung des realisierten Supermarkts durch einzelne kleinteilige Läden u. Gastronomie - Geplant: Quartiersversorgungszentrum Gartenstadt-Nord (Geßlerstr.): Sicherung und Stärkung der Ladenzeile durch Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsbetriebes - Geplant: südliche Märkische Str.: Stärkung der Wohngebietsversorgung durch Ansiedlung eines

	Lebensmitteldiscounters
Stadtteil Innenstadt-West	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisiert: City: Ansiedlung eines Supermarktes an der Kuckelke stellt Nahversorgung innerhalb des Walls wieder her - Geplant: Quartiersversorgungszentrum Westpark / Rheinische Straße: Revitalisierung nach U-Bahnbau durch Modernisierung des Ladenzentrums - Geplant: Quartiersversorgungszentrum Oberdorstfeld: Stärkung durch Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs
Stadtteil Lütgendortmund	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Ortsteilzentrum Bövinghausen: Stärkung durch Standortsicherung u. Erweiterung eines Supermarktes im Ortsteilzentrum
Stadtteil Mengede	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisiert: Stadtbezirkszentrum Mengede: Geschäftshaus im Kern des Stadtbezirkszentrums - Realisiert: Ortsteil Nette: Umsiedlung und Erweiterung eines Supermarktes u. Lebensmitteldiscounters - Geplant: Ortsteil Nette: Nachfolgenutzung der ehemaligen Supermarktimmoblie in der Dörwerstraße - Geplant: Ortsteil Oestrich: Stärkung der Wohngebietsversorgung durch Verlagerung u. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf der Fläche westlich Treckmannweg
Stadtteil Scharnhorst	<p>Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung</p> <p>Projekte (vgl. Pkt. 2.4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Ortsteilzentrum Derne: Revitalisierung des Ortsteilzentrums durch Realisierung eines attraktiven Ladenzentrums auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau - Geplant: Ortsteil Alt-Scharnhorst: Realisierung eines Quartiersversorgungszentrums an der Gleiwitzstraße mit Supermarkt, kleinteiligen Läden u. Gastronomie gegenüber der bestehenden Sparkasse
Dezentrale Nahversorgung	<p>Ziel: flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet</p> <p>weitere einzelne Nahversorgungsprojekte nach Bedarf</p>

Sondergebietsstandort Indu-Park	<p>Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung</p> <p>Projekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Verlagerung u. Erweiterung von Hellweg-Baumarkt
Sondergebietsstandort Bornstraße	<p>Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung</p> <p>Projekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Flächen für die Erweiterung von Herde's Gartencenter stehen mittelfristig nur z.T. zur Verfügung - In Umsetzung: Ladenzentrum auf der Fläche südlich Hornbach
Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost	<p>Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung</p> <p>Projekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant: Verlagerung u. Erweiterung von Bauhaus Baumarkt - In Umsetzung: Realisierung eines Küchenstudios in einem neuen attraktiven Anbau des Einkaufszentrums

3.2 Aktualisierung und Fortschreibung

▪ Regelmäßige Aktualisierung des Datenbestandes

Handel ist Wandel. Dieses bekannte und die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel beschreibende Motto muss auch auf die Datengrundlage des Masterplans Einzelhandel angewandt werden. Die Dortmunder Einzelhandelslandschaft ist durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen, aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann nicht zuletzt im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des Masterplans Einzelhandel einer regelmäßigen Aktualisierung.

Dabei ist die Planungsverwaltung zum einen auf Informationen aus den Stadtteilen zu Betriebseröffnungen und –aufgaben sowie Informationen der Betreiberfirmen, z.B. zu Erweiterungswünschen oder Standortproblemen, angewiesen. Diese Daten können z.B.

für das Nahversorgungskonzept kontinuierlich in das zugehörige Geoinformationssystem eingepflegt werden.

Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Dortmunder Einzelhandels unumgänglich. Es existiert keine statistische Quelle, die regelmäßig genug aktualisiert würde. So liegt die letzte Handels- und Gaststättenzählung Jahre zurück. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle drei bis fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Dortmunder Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Auch im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist eine solche regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlage notwendig und vorgesehen. Die Stadt Hamm pflegt freundlicherweise die von den am Konzept beteiligten Kommunen zu liefernden Daten ein.

Bei der Auftragsvergabe ist darauf zu achten, dass der Auftragnehmer bei der Bestandserhebung, die den Einzelhandelskonzepten zugrundeliegenden und im Geoinformationssystem verwendeten Begriffsdefinitionen, insbesondere der Betriebstypen, einhält. Nur so kann eine optimale Verwertbarkeit der Daten sichergestellt werden.

▪ **Die Fortschreibung der einzelnen Konzepte**

Das grundsätzliche Ziel des Masterplans Einzelhandel, die Einzelhandelsentwicklung in Dortmund im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z.B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung der Konzepte nicht auszuschließen.

Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge der Konzepte bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Dies gilt v.a. für die nur auf Dortmund bezogenen Konzepte. Für das Regionale Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, z.B. wenn sich die regionalen Einzelhandelszentralitäten stark verschieben sollten.

Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

3.3 Ausblick

▪ **Entwicklung der Gesamtstadt**

Der Masterplan Einzelhandel leistet aufbauend auf den Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 einen wesentlichen Beitrag zu einer ausgewogenen und vitalen Entwicklung Dortmunds. Die Entwicklung des Dortmunder Einzelhandels als einer der wichtigsten stadtbildenden Nutzungen erhält einen stabilisierenden planerisch-konzeptionellen Rahmen, der Investitionen auf die richtigen, die gewachsenen Standorte lenkt. Der Masterplan Einzelhandel schafft häufig dort erst das Maß an Planungs- und

Investitionssicherheit für Projektentwickler und Einzelhändler, das notwendig ist, um Investitionen in die Fortentwicklung unserer mehrere Jahrhunderte alten Stadtstruktur zu leisten.

Der Masterplan Einzelhandel berücksichtigt dabei das gesamte Spektrum, das den Einzelhandel als Wirtschaftsfaktor, stadtbildendes und damit unbedingt notwendiges städtebauliches Moment sowie insbesondere auch seine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ausmacht.

Die anvisierten Großprojekte, aber auch qualitative Veränderungen im kleinen, in der Dortmunder City werden einen Rückgewinn an Zentralität für das Oberzentrum Dortmund bewirken und seine Spitzenstellung unter den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten der Rhein-Ruhr-Region nachhaltig ausbauen.

Die Nebenzentren Dortmunds stehen in einem besonderen Spannungsfeld zwischen oberzentraler Cityentwicklung und verbrauchernaher Grundversorgung. Der Maßstabssprung im Einzelhandel bewirkt einen Rückzug gerade zentrenrelevanter Sortimente aus den gewachsenen Nebenzentren. In Abstimmung zur Stärkung der oberzentralen City, müssen zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen, auch großflächiger Art, in angepasster Größe in den Stadtbezirkszentren erfolgen, damit diese ihre Angebotskompetenz auch im mittelfristigen Bedarf behalten.

In der Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadt- und Ortsteilen wird sichergestellt, dass trotz einer auf der Anbieterseite forcierten Konzentration des Angebotes auf weniger Standorte eine zumindest befriedigende Erreichbarkeit für alle, d.h. auch unmotorisierte, Bevölkerungsteile gewährleistet wird. Dies ist umso mehr von Bedeutung, als der Anteil älterer Menschen unter uns wächst.

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel macht eine Prognose zukünftiger Entwicklungen und Anforderungen an die Stadtplanung schwierig. Unbestreitbar ist jedoch, dass der Ansiedlungsdruck im großflächigen Einzelhandel nicht wesentlich nachlassen wird. Die Stadt Dortmund schafft mit dem Masterplan Einzelhandel die Grundlage, auch auf lange Sicht einen geeigneten Umgang mit dem fortwährend hohen Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu finden und ihn auf die richtigen Standorte zu lenken.

▪ **Städtebauliche und architektonische Qualitäten – Gestaltung**

Der Einzelhandel wirkt in mehrfacher Hinsicht stadt- und stadtbildprägend. Er erzeugt nicht nur Frequenz. Als eine der exponiertesten und im Alltag am häufigsten frequentierten Nutzungen prägen die Bauten des Einzelhandels die gestalterische Qualität unserer Umwelt entscheidend mit. Die erhöhten gestalterischen Ansprüche, die sowohl gegenüber neuen Projekten wie auch – soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist - dem Bestand in den drei Sondergebietsstandorten Indu-Park, Bornstraße und Aplerbeck-Ost erhoben werden, sollen auch für den Einzelhandel insgesamt gelten. Stellplatzanlagen von zunehmender Größe können das Erscheinungsbild ganzer Zentren bestimmen. Deshalb ist sowohl auf eine ansprechende architektonische Gestaltung der Gebäude wie auch der

Stellplatzanlagen zu achten. Dies gilt für den einzelnen Nahversorgungsstandort, die Nebenzentren wie erst recht die City als das Aushängeschild unserer Stadt.

- **Ökologische Verbesserung**

Dem Strukturwandel im Einzelhandel liegt die Tendenz zu größeren Betriebseinheiten und einem in der Summe erhöhten Flächenverbrauch zugrunde. Insbesondere der hohe Flächenverbrauch durch Stellplätze erfordert eine Kompensation in ökologischer Hinsicht. Die Stadt Dortmund bekennt sich zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Somit müssen bei neuen Einzelhandelsvorhaben neben der rein ästhetischen Gestaltung ökologische Aspekte durch Maßnahmen berücksichtigt werden, die dem Naturhaushalt zugute kommen. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sowie Vorrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung können die Ökobilanz von Einzelhandelsvorhaben erhöhen. Der Umfang der jeweiligen Maßnahmen richtet sich nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Dies gilt insbesondere für Umbau- und Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe.

Anhang

A) Sortimentsliste gem. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Als zentrenrelevante bzw. –schädliche Sortimente gelten laut Einzelhandelserlass NRW:

1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- / Kinderartikel
4. Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren / Schmuck
10. Spielwaren / Sportartikel

Als nahversorgungsrelevant bzw. –schädlich gelten laut Erlass:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Als in der Regel zentrenrelevant bzw. –schädlich gelten gemäß Erlass:

1. Teppiche (ohne Teppichböden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

Demgegenüber sind im folgenden - nicht abschließend – nicht zentrenschnädliche Sortimente aufgelistet:

1. Möbel-, Büroeinrichtungen, Küchen
2. Einrichtungsbedarf: Bodenbeläge, Regalbau, Teppichböden
3. Bau- und Heimwerkerbedarf
4. Gartencenter
5. Camping / Caravan
6. Boote, Bootszubehör
7. Sportgroßgeräte

B) Rats- und AUSW-Vorlagen mit Einzelhandelsbezug

Rats- und AUSW-Vorlagen seit August 1999 (Beschluss Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept)					
darüber hinaus behandeln Vorlagen zum GEP und FNP ebenfalls das Thema Einzelhandel,					
Drucksache	Betreff	Ziel / Inhalt der Vorlage	Beratungstermin	Zuständigkeit	Fachbereich
-	Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für Dortmund	s. Masterplan Einzelhandel	26.08.99	Beschluss Rat	WBF-Do
00598-01	Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet	s. Masterplan Einzelhandel	05.04.01	Beschluss Rat	61
00740-01	Vorgaben zur Vermarktung des Teilgrundstückes der ehemaligen Hoesch "Röhrenwerke in Dortmund" Barop zwischen Harkortstraße und dem geplanten SB-Warenhaus der Firma Lidl + Schwarz	Vorgaben für die Bauleitplanung zum Projekt "Kopfbau Hombruch" bzw. "Harkortbogen"; textl. Festsetzung von Sortimenten u. Verkaufsflächen	10.05.01	Beschluss Rat	61
01611-01	Nutzungsänderung einer Industriehalle zu einem Einzelhandelsgeschäft mit Lagerung und Verkauf in Dortmund	Erteilung einer Baugenehmigung für einen Möbeleinzelhandel	20.11.01	Beschluss AUSW	63
01960-01	Grundsatzbeschluss für die Entwicklung des Dortmunder Hauptbahnhofes 3do	Konzeptionierung "3do" als Leitkonzept für verfeinerte Projektentwicklung und Bauleitplanung zugrundegelegt, Anpassung des städtebaulichen Vertrags	20.12.01	Beschluss Rat	6 / MTC
02564-02	AP 206 - Aplerbeck-Süd	Ausschluss von Einzelhandel in GE- u. GI-Gebieten, südl. des Stadtbezirkszentrums	20.06.02	Beschluss Rat	61
03037-02	Nutzungsänderung einer Fabrikhalle zu einer Getränkeverkaufshalle auf dem Grundstück Spicherer Str. 58 a - e	Erteilung einer Baugenehmigung	06.11.02	Beschluss AUSW	63
04178-03	Aufstellung des VEP Hu 142 Einzelhandelsstandort Dortmund-Huckarde, Aspeystraße, Einleitungsbeschluss	Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes	06.11.02	Beschluss AUSW	61
03359-02	12. Änderung In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld	Ausschluss von Einzelhandel in GE-Gebieten zum Schutz des Dorstfelder Zentrums	14.11.02	Beschluss Rat	61
05057-03	Änderung Nr. 2 Ma 122 - Feuerwache Bärenbruch	Umstellung von 1977er auf 1990er BauNVO, Ausschluss von Einzelhandel in MI-Gebiet zum Schutz d. Martener Zentrums	18.12.02	Beschluss Rat	61
03734-02	86. Änderung FNP u. Aufstellung In W 118 n - Dortmunder U (Aufstellungsbeschluss)	Realisierung eines Nutzungsmix u.a. mit cityergänzendem Einzelhandel	30.01.03	Beschluss Rat	61
03845-03	teilweise Aufhebung Mg 111 u. Aufstellungsbeschluss Mg 157 "Bodelschwingher Str." u. Veränderungsperre	Aufhebung MK-Festsetzung zum Schutz d. Westefilder Zentrums	06.03.03	Beschluss Rat	61
04531-03	Verkauf d. städt. Grundstücks Bornstr. 203-205 (ehem. Fuhrpark)	34.000 m ² verkauft	18.06.03	Beschluss Rat	WBF-Do
04488-03	Vorstellung des Entwurfs zum Nahversorgungskonzept für Dortmund	Vorstellung der einzelnen stadtbezirksbezogenen Aussagen des Konzeptentwurfs	09.07.03	Kennntnisnahme AUSW u. Bezirksvertretungen	61
04430-03	6. Änderung B-Plan 142 "Kasseler Str." u. 7. Änderung B-Plan 144 "Mannheimer Platz"	Ausschluss von Einzelhandel in GE-Gebiet u. Umwidmung MK zu MI z. Schutze des Körner Zentrums	24.07.03	Beschluss Rat	61
03968-03	129. Änderung des FNP - Einzelhandelsstandort Dortmund-Nette, östlich Mengeder Straße; Aufstellung VEP Mg 161; Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss	Darstellung einer Sonderbaufläche, Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten	24.07.03	Beschluss Rat	61
04785-03	Aufstellung des Bebauungsplanes Ev 145 - Bayrische Straße - Aufstellungsbeschluss, Zurückstellung eines Baugesuchs	bauleitplanerische Absicherung der Einzelhandelsentwicklung und -umstrukturierung an der Bayrischen Straße	17.09.03	Beschluss AUSW	61

Referenten der Veranstaltungsreihe zum Masterplan Einzelhandel	
Block, Monika	Vorsitzende City-Ring Dortmund
Dröge, Helmut	Stadtplanungsamt Dortmund
Karl, Thorsten	Redakteur Ressort Einzelhandel, Immobilienzeitung
Mohrenstecher, Wilhelm	Sprecher der Werbegemeinschaften der Dortmunder Stadtteilzentren
Nickisch, Walter	Stadtplanungsamt Dortmund, Abteilungsleiter Städtebauliche Planung 61/5
Ostholt, Karl-Friedrich	Amtsleiter Stadtplanungsamt Dortmund
Peppel, Andreas	Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.
Rüschbeck, Gerhard	Vizepräsident d. IHK zu Dortmund
Sagolla, Winfried	Stadtplanungsamt Dortmund, Abteilungsleiter Verkehrsplanung
Schnabel, Herbert	Stadtplanungsamt Dortmund, Abteilungsleiter Generelle Planung
Schürmann, Stefan	Stadtplanungsamt Dortmund
Schulte, Dr. Wilm	Geschäftsführer d. Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V.
Schulte-Bories, Helene	Leiterin d. Beratungsstelle Dortmund, Verbraucherzentrale NRW
Sierau, Ullrich	Planungsdezernent Stadt Dortmund
Spadzinski, Uwe	Gewerkschaft ver.di
Wilde, Ludger	Stellv. Amtsleiter Stadtplanungsamt Dortmund
Wollrath, Ulf	Geschäftsführer d. IHK zu Dortmund

Teilnehmer an der Veranstaltungsreihe zum Masterplan Einzelhandel	
Name	Firma / Institution
Adolphs, Markus	REWE Dortmund
Alp, Ahmet	Auto An- und Verkauf
Andexes	GES GmbH
Appel	Projektgesellschaft Gneisenau
Arnoldi	
Baars, Detlef	Fa. Freundlieb
Baudrexl	Stadt Kamen
Bandulewitz	BV Aplerbeck
Bastian, Matthias	MRE Projektentwicklung
Baumgart, Sabine	Uni Do
Bausmann, Andre	StA 33
Beckmann, Ralf	Junker + Kruse

Berg	Viterra Wohnen
Berke	Unternehmensgruppe Berke
Bessern, Markus	
Betz, Karsten	Stadt Dortmund – StA 33
Bieber	Architektin
Block	City Ring, Kaufhof Dortmund
Blotenberg, Barbara	BV Aplerbeck
Böcker, Klaus	Plus Hamm
Boehmer	
Boele, Dieter	Stadt Bochum
Bonny, Hans Werner	Planquadrat Dortmund
Borris, Paul	MGG Montan Grundstücksgesellschaft
Borris, Peter	Ratsmitglied
Böttger	BV Eving
Boushunson, Gregor	
Boxhammer Udo	REWE Dortmund
Brauer, Sabine	Ratsmitglied
Brauns	BHB-Group
Brummel, Ute	Galerie
Burzlaff	Unternehmensberatung
Busch, Bernhard	Hornbach
Bußmann	TuB Westfalendamm KG
Büttner, Birgit	Unternehmensgruppe Aaldering
Buwmann, Dieter	ver.di, Fachgruppe Einzelhandel
Cuathe	Marktleiter Hornbach Dortmund
Damm, Chr.	Schulze Planungsgruppe
Decking-Hartleif, Roswitha	BV Innenstadt-Ost
Drein	Gesa GmbH, Hamburg Projektleiter
Dröge	Stadt Dortmund, Planungsamt
Dübbel, K.R.	Lilienkamp Immobilien, Bad Oeynhausen

Dudek, Franz	DB-AG
Dudziak, Uwe	MGG Montan Grundstücksgesellschaft
Eckey	Lidl
Eidynski	BHB-Group
Elfer, Jens	Real
Engel, Sylvia	Viterra Development GmbH kfm. Objektmanagerin
Eweat	Vreriksen
Fabri	Harpen AG
Fehrmann	Novotel Dortmund
Feldmann	Feldmann Projekte
Fernholz, Peter	Tintometer GmbH
Fiedler, Erich	Betriebsrat Decathlon Kley
Finken, F.	Regionalleiter NRW, Deutsche Post Immobilien
Follert, Knud	Ratsmitglied
Förster, Cornelia	Stadt Dortmund
Funke, Inge	BV Brackel
Gabriel	VEDDER Immobilien GmbH
Gallen, R.	BV Lütgendortmund
Garling, Otto	BV Innenstadt-West
Gausmann-Vollrath	Privat
Genth	BV Mengede
Giese, Reinhold	Ratsmitglied
Glamte, Hendrik	Hornbach AG
Goersmeyer, F.	BV Aplerbeck
Green, Manfred	Möbel/Einrichtung
Gröger, Jürgen	Düffel JT
Grote	Ratsmitglied
Grubermann, Gerhard	
Gumprich, Peter	REWE Dortmund
Hackemann	

Hansemann	
Harlinger	
Harlinghausen, Albrecht	BV Innenstadt West
Harnisch, Helmut	Ratsmitglied
Hartleif, Dirk	BV Innenstadt Ost
Hartmann	BV Lütgendortmund
Hecht, Ina	
Heise, Harald	
Hemminghaus	Hemminghaus Spielwaren, Hörde
Hempel, Olaf	Development GmbH
Henkys, Maria	
Hennings, Gerd	Universität Do
Herde, Klaus	Herde's Gartencenter
Hesse, Dr.	Dr. Hesse & Partner GmbH
Hexel	Hobbyland Hexel
Heynold, Jochen	Euro Handelsinstitut
Hildebrandt, Jürgen	Poco Hausleiter
Himmel	Harpen AG
Hofmann	BV Hörde
Holland-Erley, Regina	Werbegemeinschaft Aplerbeck
Holtrup	Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung
Jacobs, Dorothee	Stadt Hagen
Jaeger, Henning	Stadt Dortmund
Jostes, Manfred	Ratsmitglied
Juchaus, Werner	Zoo June
Jung	Stadt Schwerte
Kach, Saleh	Privat
Kaka, Erkan	Ausländerbeirat
Kalina, N.	Musikschule Kalina
Katler, Ulf	BV Brackel

Klein, Hildegard	BV Lütgendortmund
Klein, Ralf	Herdes Gartencenter
Klüh	Stadt Dortmund
Köhler	BV Aplerbeck
Kopkow, Anke	BV Eving
Kopkow, Helmut	
Körner, Ralph	Harpen AG
Köster, Ulrich	Köster-project, Arnsberg
Kozlowski, Peter	Ratsmitglied
Kranich, Doris	Bauref. Greven
Kröger-Brenner, Heide	Ratsmitglied
Krüger, Ullrich	
Kruse, Stefan	Junker + Kruse
Kummer	Holz Kummer
Kunert	Stadt Dortmund, Planungsamt
Küpper	Stiebel Eltron Versandleiter
Kups	Firma GWB
Kurth, Hans-Jürgen	Development, Prokurist
Lahme, Ernst	BV Aplerbeck
Lang, Richard	BV Scharnhorst
Laufer, Markus	Sport Voswinkel GmbH Co. KG Dortmund
Lebrodi	Praktiker
Leipski	Stadt Unna
Lieven, Andreas	BV Lütgendortmund
Liggs, Manfred	Dortmunder Stadtwerke
Lilienkamp, S.	Lilienkamp Immobilien
Limberg, Ralf	privat
Linden	WAZ Dortmund, Zeitung
Lippitsch, Anette	IKEA Dortmund
Lorenza, B.	Vivico, NL Köln, Real Estate GmbH

Lütgenau	Spiel + Baby Indupark
Lutz, Herbert	IKEA Verw. Wallau
Mader	BV Aplerbeck
Maibaum, Claudia	Real, Dortmund Aplerbeck
Mainz	Wima-Dröghoff-Bondon
Martins, Andreas	IKEA VerwaltungsGmbH
Maser, Verena	Decathlon
Meinke, Peter	Bezirksregierung Arnsberg
Meißner, Gerhard	BV Innenstadt Nord
Meyer	GES GmbH
Mitschke	MGG Montan Grundstücksgesellschaft Essen
Möckel, Petro	BV Eving
Mohrenstecher	Sprecher d. Werbegemeinschaften d. Dortmunder Stadtteilzentren
Neuhaus, Udo	BV Aplerbeck
Neumann, Heinz	Ratsmitglied
Neumann, Karin	BV Lütgendortmund
Nickisch, Walter	Stadt Dortmund, Planungsamt
Niedermowwe, B.	Viterra, Indupark Grundstücksverwertung
Niederquell	Stadt Dortmund, Liegenschaftsamt
Nowak, Manfred	
Ohk, Jutta	IKEA Dortmund
Osterhage, Frank	ILS Institut f. Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW
Panne, H. J.	IHK Bochum
Passtack, Manfred	Real Dortmund
Pelzer	Vreriksen
Peper, Kai	IKEA Dortmund
Peppel	Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte e.V.
Pisula	Ratsmitglied
Plötzner, Rüdiger	Betriebsrat Decathlon Kley
Preuß, B.	Stadt Essen

Proped, Andreas	Standortanalyse Praktiker AG
Prüsse, Ernst	Ratsmitglied
Pulido	Montan Grundstücksgesellschaft mbH
Punge, Robert	BV Innenstadt-Ost
Rauch	Unternehmensgruppe Aaldering
Raven	DEW Dortmunder Energie- u. Wasser
Recolthe	
Reufel, Detlef	Metro Real Estate, Regionalleiter
Ricke, Theodor	Hornbach
Rohr, Elke	BV Aplerbeck
Rothenberg	Aktionskreis der behinderte Mensch
Salwin, Ben	
Sarkander	Dr. Hesse & Partner GmbH
Schachel	Stadt Hagen
Scharf	Viterra Wohnen
Scharfstädt	Hellweg
Scheer, Stefan	REWE Dortmund
Scheffler, Udo	Architekturbüro u. Scheffler Castrop-Rauxel Vernetor/Investor
Scheller, Wolfgang	Edeka Rhein-Ruhr
Schilling, A.	Ratsmitglied
Schlifka, K.-H.	BV Innenstadt West
Schmidt, Hans	Garditex Geschäftsleitung
Schmidt, Heino	NILEG
Schmittler, G.	
Schnickmann	Blumen Risse
Schnier, W.	Viterra Wohnen
Schnitger	Schnitger KG
Scholten	
Schreurs, Bruno	BV Scharnhorst
Schröder	BV Innenstadt-West

Schulte-Meißner, G.	BV Innenstadt Nord
Schulz	Malzer's Backstube
Schulze	Schulze Planungsgruppe
Schumacher, Frank	Decathlon im Indupark
Schulte-Bories	Verbraucherzentrale
Schwalgin	BV Mengede
Schwanz, Anette	Eigentümerin
Schwarze	Universität Dortmund
Schweitzer	J.S. Kunststoffbeschichtung
Schwering, Klaus	Rewe Dortmund Aufsichtsrat
Seidel, Silke	Dortmunder Stadtwerke AG
Semmler	BV Hombruch
Sibbe-Kozlowski	Stadt Dortmund, Bauordnungsamt
Solaikidou, Irini	IKEA VerwaltungsGmbH
Stecker, Werner	
Stecklenberg	Limberg
Steins, Brigitte	Ratsmitglied
Stibal, Gunter	Hornbach
Stomm	
Stratenwerth, W.	Ratsmitglied
Stumpe	BV Lütgendortmund
Tech, Jan	Ratsmitglied
Teissen, Burkhard	Stadt Waltrop, Wirtschaftsförderer
Theysen	BV Lütgendortmund
Thiel, Brigitte	BV Brackel
Thiele	
Trebbe, Horst	Karstadt
Uhlenkutte, Stephan	Uhlenkutte new media
Unger	Ratsmitglied
Vennebusch, Reinhold	BV Aplerbeck

Vosbeck, H.	Fa. Vosbeck
Weber, Detlef	Real BGL
Weinert, Jörn	Praktiker Baumarkt
Weischer, Herbert	Tep & Tap
Wenzel, Julia	IKEA Dortmund
Wern, Andreas	Hornbach Holding AG
Wiemer, Manfred	BV Aplerbeck
Wolf, Andrea	Harpen AG
Wollrath, Ulf	IHK zu Dortmund
Zimmermann	Unternehmensgruppe Berke
Zühlke, Reinhold	Beirat Untere Landschaftsbehörde