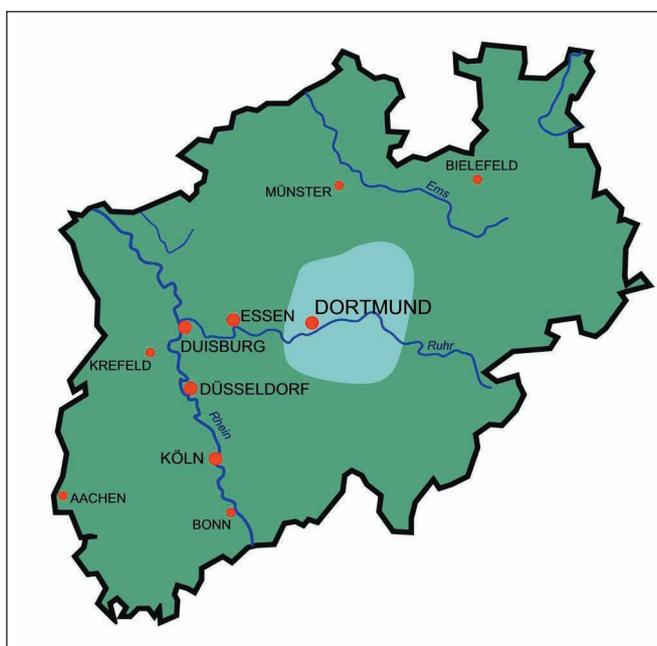


1. Einführung: Einzelhandel in Dortmund

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 (Fußnoten s. Anhang). Das moderne Oberzentrum Dortmund besitzt dabei eine weit in die Vergangenheit zurückreichende Tradition als Handelsstandort.



Oberzentraler Einzugsbereich Dortmunds

1.1.1 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.



Reinoldi-Kirchplatz

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 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. 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 Stadt.⁹

1.1.2 Die Nebenzentren – Versorgung vor Ort im Stadtteil



Hörder Ortskern

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 Einzelhandelsortimente 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 Lebensmittelein-

zelhandels, teilweise in Form von werks- bzw. firmeneigenen Konsumvereinen, die von der Innenstadt ausgehend das gesamte Dortmunder Stadtgebiet abdeckten.¹¹ Ihrer sowohl historischen städtebaulichen



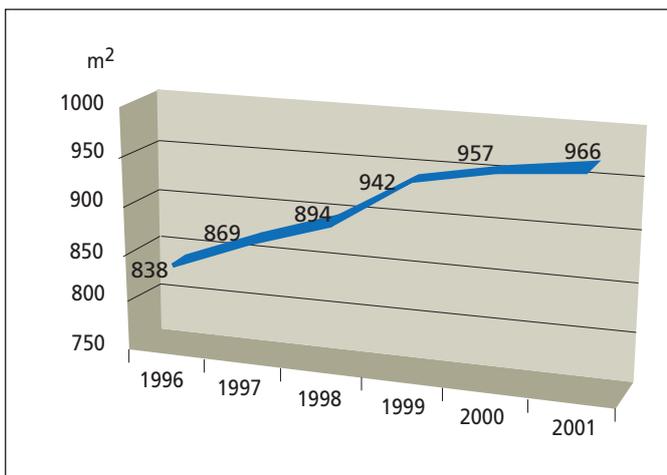
Woche Markt in Dorstfeld

Bedeutung wie auch modernen Versorgungsfunktion entsprechend hat der Rat der Stadt Dortmund bereits 1972 das multi-zentrische Raummodell beschlossen, das die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentren als Grundlage der Siedlungsentwicklung Dortmunds vorsieht. Die Nebenzentren sollten gleichzeitig als Standorte für die wohnbevölkerungsnahe Versorgung gestärkt werden.

1.1.3 Handel im Wandel – der Strukturwandel im Einzelhandel

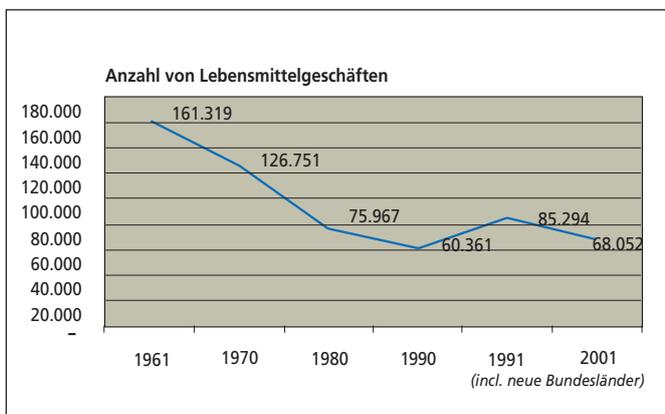
Während die ökonomischen Entwicklungstrends der Filialisierung und Unternehmenskonzentration bereits zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts im Einzelhandel zu wirken begannen und zunächst eher eine Ausdehnung des Versorgungsnetzes in den Städten bewirkten, werden spätestens seit den 60er bzw. 70er Jahren 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.

Tendenzuell 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.



Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Supermärkte der Rewe-Dortmund, Quelle: IHK zu Dortmund

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



Entwicklung der Anzahl von Lebensmittelgeschäften, eigene Darstellung nach EuroHandelsinstitut e.V.: Handel aktuell '01

1.1.4 Die Sondergebietsstandorte Indupark, Bornstraße und 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 Indupark, Bornstraße und Aplerbeck-Ost konzentriert zugelassen oder eingeklagt worden. Diese drei großflächigen Einzelhandelsballungen konnten aufgrund der damals geltenden Rechtsverordnungen und fehlender Konzepte zur zentrenverträglichen Steuerung von Handelsansiedlungen entstehen.

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 Pkw. Insbesondere der in Lütgendortmund gelegene Indupark sowie der 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

1.2 Aktivitäten der Stadtplanung in Dortmund bis heute

1.2.1 Notwendigkeit planerischer Konzepte

Der unter Punkt 1.1 beschriebene Strukturwandel im Einzelhandel bedroht tendenziell 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 Einzelhandels-einrichtungen beitragen. Dies ist umso mehr von Bedeutung, als das Durchschnittsalter unserer Bevölkerung steigt.

1.2.2 Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund

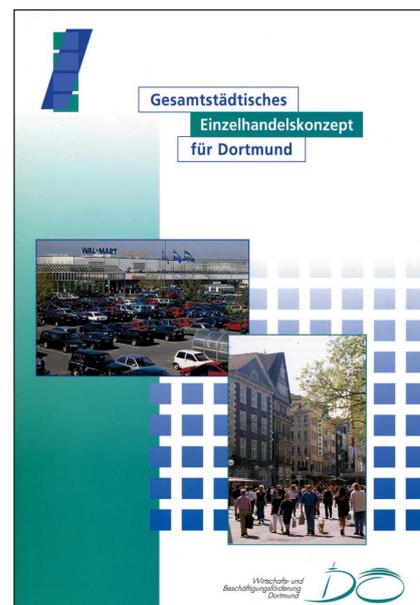
Der Rat der Stadt Dortmund hat die Risiken, die von einer vollkommen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung für die Stadt- und Versorgungsstrukturen ausgehen, früh erkannt und bereits 1972 das Multizentrische

Raummodell beschlossen, das die Stärkung der Nebenzentren als Standorte für die wohnbevölkerungnahe 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 Gewer-



Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund

begebenen 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).

1.2.3 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 benach-

barte 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

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet

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.

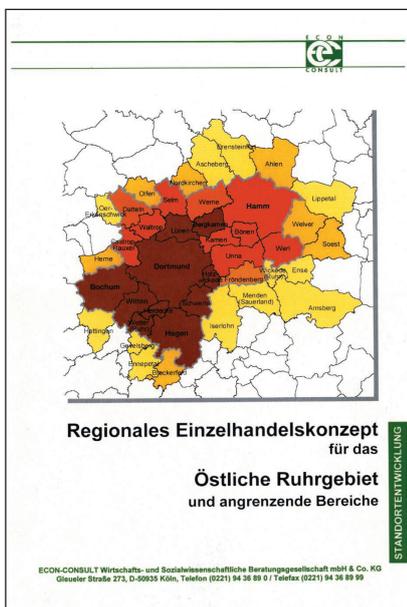
Das Konzept befindet sich seit seiner Unterzeichnung erfolgreich in der interkommunalen Umsetzung (vgl. Pkt. 1.4).

1.2.4 Die Notwendigkeit eines Nahversorgungs- und 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 – Indupark, 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 Indupark, 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.



Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet

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.

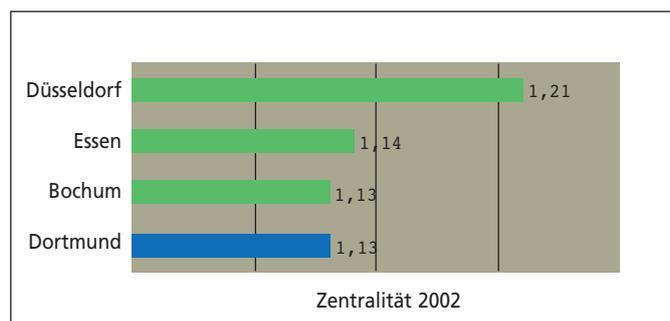
1.3.1 Stärkung des Oberzentrums Dortmund

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 1,13 gestiegen ist.¹³



Zentralität von Oberzentren in der Rhein-Ruhr-Region 2002, nach Angaben der Städte

1.3.2 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 jahrhundertalten 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



City Dortmund – Haupteinkaufsmeile Westenhellweg

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 Stadtbezirkzentren und den Sondergebietsstandorten für großflächigen Einzelhandel (vgl. Pkte. 2.2, 2.4, 2.5).

1.3.3 Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine

grierten Nahversorgungsstandorte stützt. Die vorhandene Nahversorgungsstruktur ist noch gut. Das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept und das Nahversorgungs-konzept dienen der Umsetzung dieses Ziels (vgl. Pkte. 2.2, 2.4).



Supermarkt in Hombruch

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 inte-

1.4 Aufgaben und Umsetzung des Masterplans Einzelhandel

Mit dem Masterplan Einzelhandel verfolgt die Stadt Dortmund die oben ausgeführten Ziele einer zentrierorientierten 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 Einzel-

handel sowie Initiativen vor Ort in den Stadtbezirken voraus.

1.4.1 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.

1.4.2 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 förmlichen 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.

1.4.3 Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel

Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmevorschläge 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.

1.4.4 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 Wettbe-

werb 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.

1.4.5 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