

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 tendenziell weniger mobilen Gesellschaft werden fußläufig erreichbare Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote knapper.

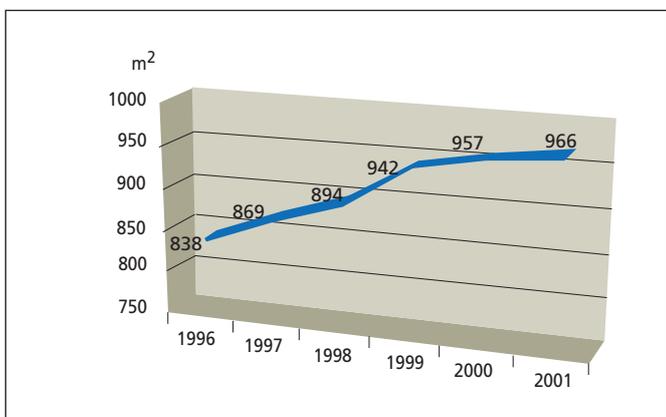
Die Grundproblematik in der Nahversorgung beruht dabei auf dem betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprung der durchschnittlichen Betriebsgröße und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und somit auch Standorten. Während die früher flächendeckend im Stadtgebiet vorhandenen „Tante-Emma-Läden“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



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

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 Neben-



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

zentren 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.



Einkauf zu Fuß und mit dem Rad

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 aufgegebene Lebensmittelläden bieten sollen. Zu ihnen zählen die „Convenience stores“, das „Kleinflächenkonzept“, die „Ladengemeinschaft“, der „genossenschaftliche Ansatz“ sowie Bringservices bzw. „rollende Supermärkte“.



Fußläufiger Einkauf in Hombruch

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 nur zögernd 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 nur an ausgesuchten Standorten Erfolgchancen einzuräumen.

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 Instru-

ment 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 aufgegeben Supermarktimmoblie gemeinsam mieten und dort eine Art „Kleinstinkaufszentrum“ 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 Lebens-

mittelanbietern, 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 Maßnahmen-vorschläge bis auf die Ortsteilebene. Als Grundlage dienen eine Vollerhebung des Dortmunder Einzelhandels aus dem Jahr 2001 – in einigen entscheidenden Bereichen aktualisiert – sowie ein Einzelhandels-gutachten aus dem Jahr 2002.

2.4.1 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 zenterschädlichen 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.



Fußläufiger Versorgungsbereich (r = 500m) am Beispiel eines Supermarktes

2.4.2 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.



Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

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 Lebensmittel Einzelhandels, wie Supermärkte und Lebens-

mitteldiscounter, 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).



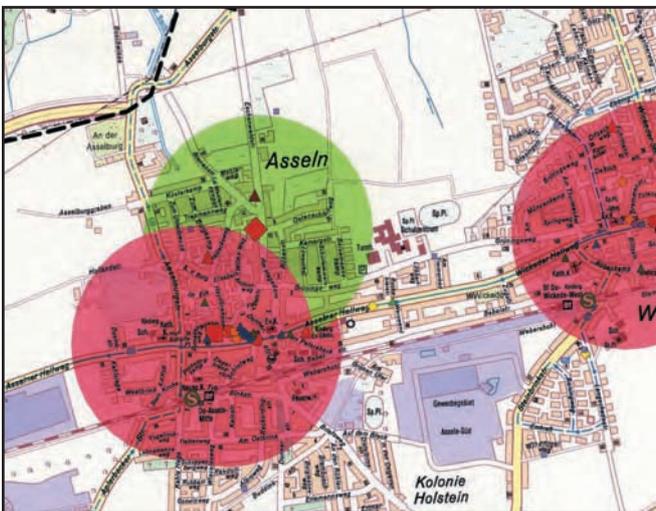
Ortsteilzentrum Dorstfeld

- **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.



Naheinzugsbereich eines fiktiven Ansiedlungsbegehrens

- **Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig, d.h. weder an den drei Sondergebietsstandorten Indupark, 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.



Kofferraumeinkauf an der Bornstraße

- **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.



Stadtbezirkszentrum Hombruch

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.



Ortsteilzentrum Eichlinghofen

- 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.



Stellplatzanlage an der Bornstraße

- 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.

2.4.3 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 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 2.2.2 „Die Nebenzentren“ des Masterplans Einzelhandel verwiesen.

Legende	
	SB- Warenhaus
	Verbrauchermarkt
	Supermarkt
	Discounter
	Lebensmittel-SB-Märkte
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
	Lebensmittel-SB-Läden
	Getränkemarkt
	Drogeriemarkt
	Drogeriefachgeschäft
	Apotheke
	Bäcker
	Metzgerei
	Ausländische Anbieter
	Spezialanbieter für Lebensmittel
	Tabakwaren
	Kiosk
	Blumen

Die Betriebstypen oberhalb der gestrichelten Linie sichern die Nahversorgung i.S. des Leitbilds (Pkt. 2.4.1).

Legende der Bestandsdarstellung des Nahversorgungskonzeptes

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. Einzel-

handel, 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 werden die konkreten Zentrendarstellungen, Bewertungen und Vorschläge des Nahversorgungskonzeptes für die einzelnen Stadtbezirke dargestellt. Die Ausführungen sind für alle 12 Stadtbezirke auch in die Integrierten Stadtbezirkentwicklungskonzepte (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 Aplerbeck

Der im Südosten Dortmunds gelegene Stadtbezirk Aplerbeck gehört mit gut 55.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) zu den einwohnerreichsten bzw. größten Dortmund Stadtbezirken. Seine Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet, wobei auch einzelne Siedlungen des verdichteten Geschosswohnungsbaus vorhanden sind. Die Ortsteile Sölde und Sölderholz/Lichtendorf liegen als eigenständige Siedlungskörper weit im Osten des Stadtbezirks, während die übrigen Ortsteile weitgehend zusammengewachsen sind. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks Aplerbeck liegt erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Stadtbezirk Aplerbeck erreicht eine Einzelhandelszentralität von 83. Das bedeutet, die im Stadtbezirk getätigten Einzelhandelsumsätze entsprechen mehr als 80 % des im Stadtbezirk vorhandenen Kaufkraftpotenzials. Dies ist ein im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken durchaus hoher Wert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Stadtbezirk Aplerbeck mit dem Gewerbegebiet bzw. Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost eine der drei großen nicht integrierten Einzelhandelsagglomerationen Dortmunds liegt, ist die zunächst positive Bewertung der Zentralität jedoch deutlich zu relativieren. Denn die hohe Zentralität von 83 beruht nicht unwesentlich auch auf Kaufkraftzuflüssen aus anderen Stadtbezirken oder z. T. sogar von außerhalb Dortmunds zum Standort Aplerbeck-Ost / Schleefstraße. Insbesondere unter Berücksichtigung des mit einem SB-Warenhaus im kurzfristigen Bedarf starken Angebots am Standort Aplerbeck-Ost fällt die Kaufkraftbindung in den entsprechenden Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogebedarf“ erstaunlich niedrig aus.

Der Stadtbezirk Aplerbeck weist dabei eine ausgeprägte und differenzierte Zentrenstruktur auf, die einen Großteil der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtbezirk ausmacht. Neben dem Stadtbezirkszentrum sind drei Ortsteilzentren sowie vier Quartiersversorgungszentren definiert worden. Während das Stadtbezirkszentrum

insbesondere auch für die Versorgung des gesamten Stadtbezirks im mittel- und langfristigen Bedarf – in Ergänzung zur Dortmunder City – zuständig ist, haben sich in weiterer Entfernung vom Stadtbezirkszentrum die für die Versorgung der Ortsteile zuständigen Ortsteilzentren Sölde, Sölderholz/Lichtendorf und Berghofen ausgebildet, die neben ihrer Hauptfunktion im kurzfristigen Bedarf auch Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Die größere Entfernung zum Stadtbezirkszentrum hat hier das Entstehen eigenständiger, größerer Zentren ermöglicht. Die vier Quartiersversorgungszentren weisen hingegen ihrer unmittelbaren Nahversorgungsfunktion entsprechend ein wesentlich geringeres Angebot lediglich im kurzfristigen Bedarf auf und liegen näher am Stadtbezirkszentrum. In Aplerbeck liegt zudem – wie bereits oben erwähnt – einer von drei Sondergebietsstandorten mit großflächigen Einzelhandelsangeboten: der Standort Aplerbeck-Ost entlang der Schleefstraße u.a. mit dem SB-Warenhaus „real“.



Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine aufgelockerte Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet, die eine relativ niedrige Einwohnerdichte in den einzelnen Wohngebieten (nicht gleichzusetzen mit dem Stadtbezirk insgesamt) bedingt.

Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost

Mit einem derzeitigen Bestand von ca. 34.000 m² Verkaufsfläche, darunter das SB-Warenhaus „real“ mit ca. 8.500 m² Verkaufsfläche, nicht zentrenrelevanten Großanbietern wie einem Baumarkt, aber auch zentrenrelevanten Anbietern wie z.B. einem Fachmarkt für Unterhaltungselektronik, stellt Aplerbeck-Ost einen der größten und bedeutendsten Einzelhandelsstandorte in Dortmund dar. Der Einzugsbereich der Einzelhandelsagglomeration reicht nicht nur über Aplerbeck, sondern auch über das Stadtgebiet hinaus. Die zentrenrelevanten Angebote schränken jedoch die Entwicklungspotenziale des Stadtbezirkszentrums ein. Das SB-Warenhaus sowie die nicht zentrenrelevanten Fachmärkte werden hingegen als sinnvolle und erhaltenswerte Angebote angesehen, die dem Verbraucherbedürfnis zum sogenannten „Kofferraumeinkauf“ entsprechen. Weitere Zielaussagen zu den Sondergebietsstandorten enthält das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte. Konkrete Projekte am Standort Aplerbeck-Ost sind zum einen die geplante Erweiterung und Verlagerung des bereits ansässigen Baumarktes „Bauhaus“ auf die Freifläche an der Schleefstraße, Ecke Köln-Berliner-Straße. Am aufzugebenden Standort des Baumarktes sollen Einzel-

handelsansiedlungen zukünftig ausgeschlossen werden. Bereits erfolgt ist die Ansiedlung eines Küchenstudios im neuen Anbau des Einkaufszentrums. Der Anbau stellt eine architektonische Aufwertung des Baukomplexes dar.

Sonstige Einzelhandelsstandorte

Als einziger weiterer großer Einzelhandelsbetrieb mit zumindest stadtbezirksweiter Bedeutung liegt Herde's Gartencenter an einem Solitärstandort an der Sölder Straße. Der Betrieb beabsichtigt, sich am Standort zu modernisieren und zu erweitern.

Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

Das Stadtbezirkszentrum erstreckt sich vom Aplerbecker Marktplatz ausgehend in Richtung Osten entlang der Köln-Berliner Straße bzw. Wittbräucker Straße sowie in westlicher Richtung entlang der Schüruferstraße und umfasst das Haus Rodenberg sowie das angrenzende Rodenberg-Einkaufszentrum.

Die Funktionen des Stadtbezirkszentrums umfassen sowohl den lang- und mittelfristigen Bedarf für den gesamten Stadtbezirk wie auch den kurzfristigen Bedarf für den Nahversorgungsbereich des Zentrums. Zahlreiche Fachgeschäfte, aber auch größere



Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

Anbieter und Magnetbetriebe zählen zu seinem vielseitigen Besatz. Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck weist neben Magnetbetrieben wie Supermärkten und Lebensmitteldiscountern die Besonderheit auf, ein Warenhaus des Karstadt-Konzerns als mit Abstand größten Magneten zu umfassen. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich das Zentrum positiv dar. Die stufenweise Realisierung des Rodenberg-Centers in den letzten Jahren hat sich allerdings negativ auf die historische, gewachsene Einkaufsstraße ausgewirkt. Das Rodenberg-Center funktioniert aufgrund seines großen Stellplatzangebotes als ausgeprägter pkw-orientierter Standort und weist ein sowohl den kurz- wie auch mittelfristigen Bedarf abdeckendes Angebot auf. Es trägt zwar aufgrund seiner hohen Pkw-Erreichbarkeit zu einem größeren Einzugsbereich des Stadtbezirkszentrums bei, stellt aber gleichzeitig aufgrund der nicht unmittelbar an die historische Geschäftslage angrenzenden Lage sowie des zentrentypischen Angebotsmixes eine Konkurrenz zur traditionellen Lage an der Köln-Berliner dar.

Hauptziel für das Stadtbezirkszentrum muss die funktionale Anbindung des Rodenberg-Centers an die traditionelle Geschäftslage an der Köln-Berliner Straße bzw. am Aplerbecker Marktplatz sein. Eine Chance könnte in einer Arbeitsteilung zwischen Rodenberg-Center und Köln-Berliner Straße mit gegenseitig ergänzenden Funktionen liegen. Während das Rodenberg-Center für den versorgungsorientierten Kofferraumeinkauf zuständig ist, könnte die Köln-Berliner Straße sich als qualitätsorientierte Geschäftsstraße profilieren. Spezia sortimente und eine hohe Qualität der angebotenen Waren würden eine Möglichkeit zur komplementären Profilierung darstellen. Denkbar sind Fachgeschäfte, die auf Biolebens- und genussmittel, Gewürze, Tees, Weine/Spirituosen, Antiquitäten, Heimtextilien etc. spezialisiert sind. Das Haus Rodenberg muss als Chance genutzt werden, die einem solchen hochwertigen Angebot in der Köln-Berliner Straße entsprechende städtebauliche Scharnierfunktion zwischen Rodenberg-Center und Köln-Berliner Straße zu erzielen und könnte dem Stadtbezirkszentrum die im Einzelhandel

an Bedeutung gewinnende Erlebniskomponente verleihen. Auch im Rahmen einer solchen denkbaren Arbeitsteilung braucht die Köln-Berliner Straße weiterhin Magnetbetriebe, die Kundenfrequenz erzeugen. Deshalb und auch zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung ist der Erhalt größerer Lebensmittelanbieter an der Köln-Berliner Straße anzustreben.

Mit der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes „Ap 201 – Ortskern Aplerbeck“ ist zudem die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des zentralen Bereichs der Köln-Berliner-Straße als reiner „Fußgängerbereich“ zugunsten einer „Mischverkehrsfläche“ mit Tempobegrenzung geändert worden. Damit wird dieser Abschnitt der Köln-Berliner-Straße wieder zugunsten der anliegenden Geschäfte für den Pkw-Verkehr geöffnet, ohne dass die durch die Nordumgehung gewonnene Entlastung des Ortskerns vom reinen Durchgangsverkehr wieder aufgehoben wird.

Ein aktuelles Einzelhandelsgutachten zu den Dortmunder Zentren stellt für das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf sowie in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, „Spiel/Sport/Hobby“, „Hausrat/Glas/Porzellan“ und „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ fest. Die Ansiedlungsbedarfe sollten in der traditionellen Geschäftslage der Köln-Berliner Straße umgesetzt werden, um diese zu stärken. Dabei sollte bei der Umsetzung des Bedarfs im Lebensmittelbereich das Hauptaugenmerk der Sicherung größerer Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe für die Köln-Berliner Straße dienen. Von einer weiteren Ausdehnung des Rodenberg-Centers oder der Entwicklung weiterer außerhalb der traditionellen Geschäftslage gelegener Einzelhandelsstandorte sollte abgesehen werden.

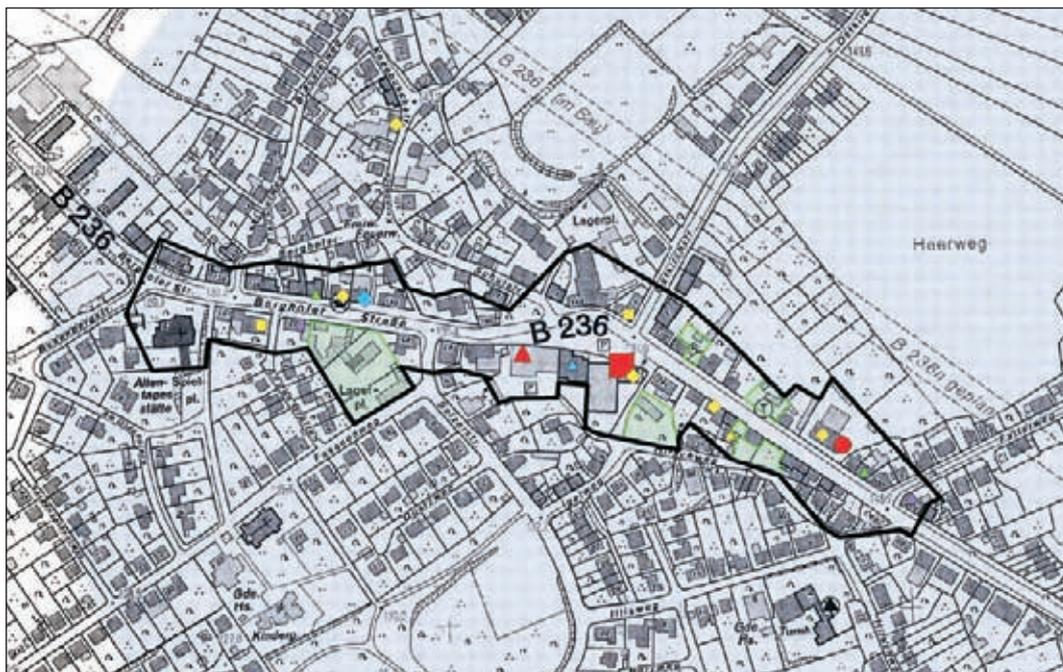
Ortsteilzentrum Berghofen

Das Ortsteilzentrum Berghofen erstreckt sich entlang der Berghofer Straße zwischen der Busenbergstraße und dem Falterweg. Das Ortsteilzentrum Berghofen besitzt aufgrund seiner Angebote im kurzfristigen Bedarf insbesondere eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Berghofen und damit für den Südwesten des Stadtbezirks. Zu seinem Besitz gehören neben zentrenrelevanten Fachgeschäften ein Rewe-Supermarkt zuzüglich Getränkemarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Fleischereien, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt sowie Blumengeschäfte.

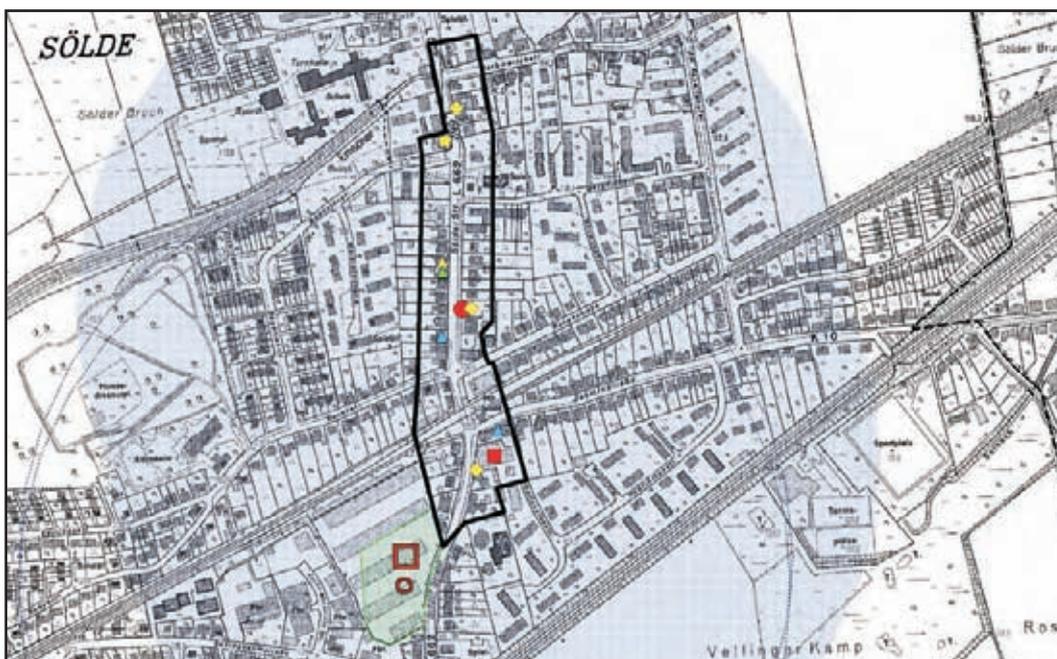
Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat Ansiedlungsbedarfe sowohl im kurzfristigen wie auch mittel- bis langfristigen Bedarf ermittelt. Im kurzfristigen Bedarf sollten die Ansiedlungsbedarfe zum einen zur langfristigen Sicherung größerer Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe des Zentrums umgesetzt werden. Ein eventueller Erweiterungsbedarf bei ansässigen Betrieben sollte berücksichtigt werden. Zum anderen legen die gutachterlichen Berechnungen eine deutliche Angebotsausdehnung im Drogeriebedarf nahe, z.B. durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes. In den zentrenrelevanten Sorti-

menten „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, „Hausrat/Glas/Porzellan“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie „Spiel/Sport/Hobby“ sind hingegen lediglich kleinteilige, der Funktion des Ortsteilzentrums angemessene Bedarfe ermittelt worden. Bei ihrer Umsetzung durch Fachgeschäfte würde eine Bereicherung des Angebotsmix des Zentrums erfolgen.

Derzeit fehlende Entwicklungsflächen für neue Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Zentrenlage könnten mittel- bis langfristig durch Nutzungsänderungen gewonnen werden. Die Untertunnelung der B 236 in Berghofen dürfte zudem eine Verkehrs-entlastung für die Berghofer Straße und damit auch für den Berghofer Ortskern bewirken. Hierdurch könnte der Berghofer Ortskern an Aufenthaltsqualität gewinnen.



Ortsteilzentrum Berghofen



Ortsteilzentrum Sölde

Ortsteilzentrum Sölde

Das Ortsteilzentrum Sölde hat sich als gewachsene Geschäftslage beidseitig der Sölde Straße im Bereich zwischen der Nathmerichstraße und dem ehemaligen Bundeswehrgelände südlich der Bahnlinie entwickelt und hält insbesondere die Nahversorgung für den Ortsteil Sölde vor. Der Besatz des Ortsteilzentrums besteht aus einem kleinen Lebensmitteldiscounter, einem kleinen Edeka-Supermarkt, Bäckereien, Fleischereien, Apotheken sowie ergänzenden Fachgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Das neue Einzelhandelsgutachten formuliert Ansiedlungsbedarfe im täglichen Bedarf sowie im zentrenrelevanten Bereich.

Durch die Aufgabe der ehemaligen Bundeswehrküche an der Sölde Straße, südlich der Bahnlinie, bietet sich die Chance, im Rahmen der Konversion die freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe zuzuführen und damit das gewachsene Ortsteilzentrum zu stärken. Geplant sind die Verlagerung und Erweiterung des bereits ortsansässigen Supermarktes Edeka sowie die Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter. Damit findet die

langfristige Sicherung der Nahversorgung statt und für das Zentrum wird ein wichtiger Magnetbetrieb gesichert und ein weiterer hinzugewonnen.

Neben Ansiedlungsbedarfen im Lebensmittelbereich hat das aktuelle Einzelhandelsgutachten weitere Bedarfe formuliert. Das Angebot des Zentrums im Drogeriebedarf könnte durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erweitert werden. In zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls Ansiedlungsbedarfe für folgende Sortimente ermittelt worden: „Bekleidung“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“ und Spiel/Sport/Hobby“. Der Funktion des Ortsteilzentrums entsprechend sind in den letztgenannten innenstadttypischen Sortimenten lediglich kleinteilige Angebote möglich, die eine Ergänzung des Angebotsmix des Ortsteilzentrums bewirken würden.

Ortsteilzentrum Söldeholz/Lichtendorf

Das Ortsteilzentrum Söldeholz/Lichtendorf befindet sich im Kreuzungsbereich der Lichtendorfer Straße mit der Eichholz- bzw. Nelkenstraße und bildet in seiner gelenkartigen Lage zwischen den beiden Ortsteilen die Nahversorgung beider Ortsteile. Das Zentrum umfasst einen Lebensmitteldis-



Ortsteilzentrum Sölderholz / Lichtendorf

counter der Marke Plus, einen Rewe-Supermarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Drogeriefachgeschäft.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat für das Ortsteilzentrum Sölderholz / Lichtendorf Ansiedlungsbedarfe sowohl im kurzfristigen wie auch mittel- bis langfristigen Bedarf ermittelt. Im Lebensmittelbereich ist der zusätzliche Bedarf eher klein. Die Neuansiedlung eines zusätzlichen größeren Lebensmittelanbieters kommt hier eher nicht infrage. Es sollte eher die Sicherung bestehender Angebote des Zentrums verfolgt werden. Im Drogeriebedarf sollte das Angebot des Zentrums deutlich erweitert werden, z.B. durch einen größeren Drogerieanbieter. In den innenstadttypischen Sortimenten „Bekleidung“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, „Hausrat/Glas/Porzellan“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie „Spiel/Sport/Hobby“ sind gutachterlich Bedarfe für kleinteilige Angebote zur Ergänzung des Sortimentsmix des Zentrums berechnet worden.

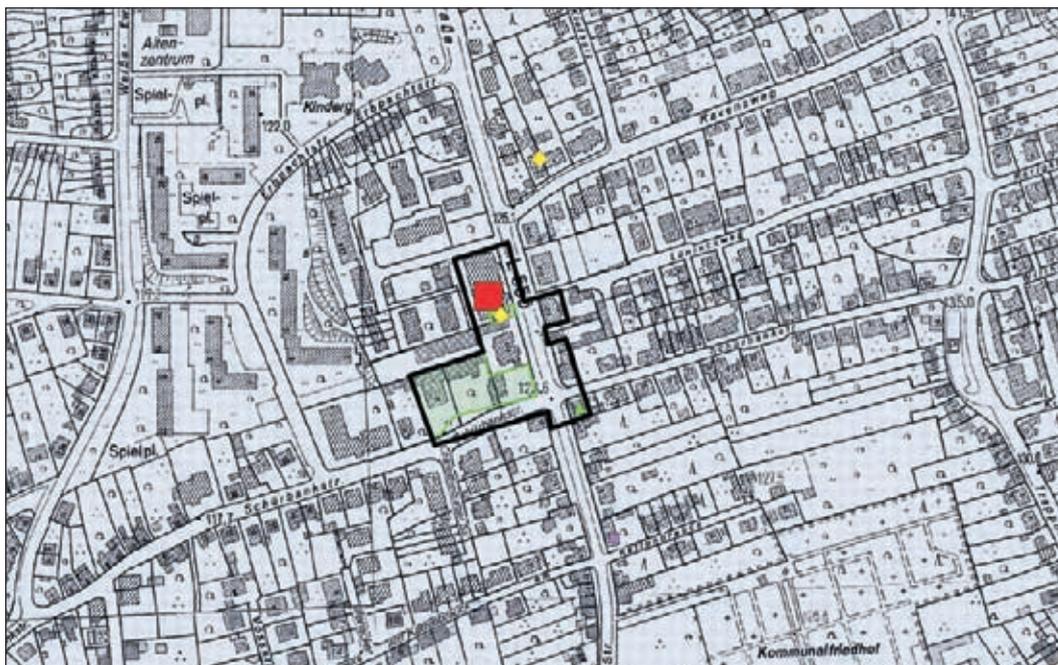
Derzeit in unmittelbarer Zentrums- lage nicht vorhandene Entwicklungsflächen könnten mittel- bis langfristig durch Änderungen von Nutzungs- und Baustrukturen im Zentrum gewonnen werden.

Quartiersversorgungszentrum

„Aplerbecker Straße/Schürbankstraße“

Das in Aplerbeck am nördlichsten gelegene Quartiersversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Aplerbecker Straße / Schürbankstraße und besteht aus einem kleineren Rewe-Markt, zwei Bäckereien und einem Blumenladen. Es stellt die fußläufig erreichbare Grundversorgung für die im Norden Aplerbecks gelegenen Unterbezirke Aplerbecker Straße und Marsbruchstraße dar.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert für das Quartiersversorgungszentrum „Aplerbecker Straße/Schürbankstraße“ Ansiedlungsbedarfe in den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit/Körperpflege“. Bei der Umsetzung der Ansiedlungsbedarfe sollte die essentielle Sicherung eines größeren Lebensmittelanbieters für das Quartiersversorgungszentrum im Vordergrund stehen. Im Drogeriebedarf legen die gutachterlichen Berechnungen die Ansiedlung eines Drogeriefachgeschäfts oder kleineren Drogeriemarktes nahe. Z. Zt. sind entsprechende Entwicklungsflächen in unmittelbarer Zentrums- lage nicht vorhanden. Sie könnten aber mittel- bis langfristig durch die Umnutzung angrenzender Flächen gewonnen werden.



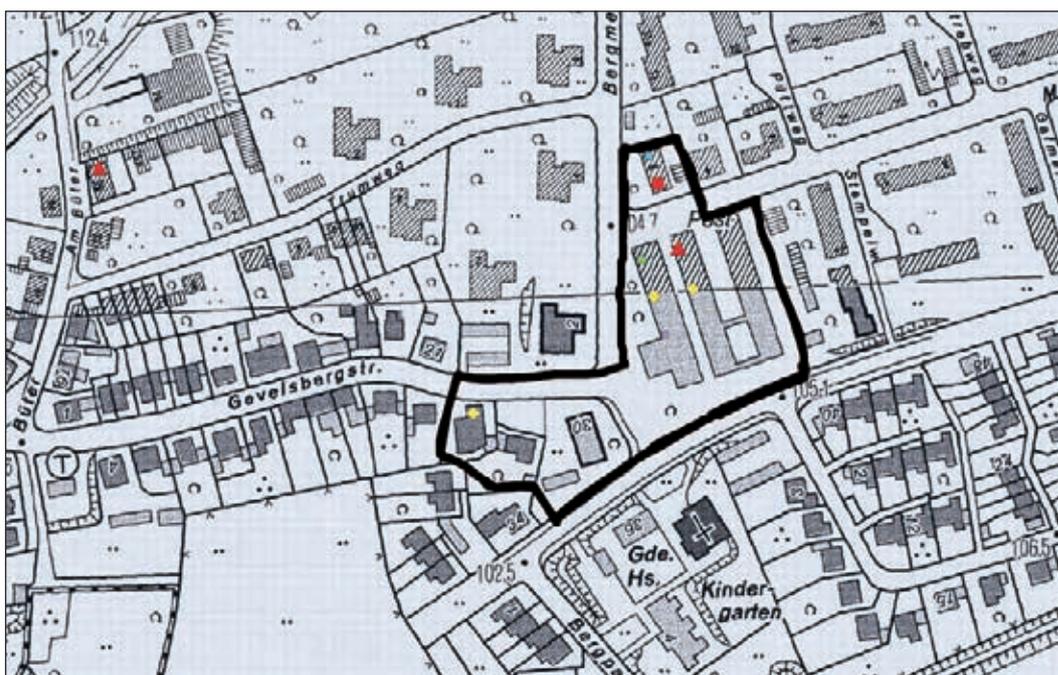
Quartiersversorgungszentrum „Aplerbecker Straße / Schürbankstraße“

**Quartiersversorgungszentrum
„Schüren-Neu“**

Im Nordwesten Aplerbecks liegt zentral in der Gevelsbergstraße, Ecke Bergmeisterstraße in einer Siedlung mit überwiegenderm Geschosswohnungsbau das Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Neu“. Es deckt die unmittelbare Grundversorgung

der Einwohner des Schürener Nordens ab und umfasst einen kleineren Rewe-Markt, einen Getränkemarkt, drei Bäckereien, eine Apotheke und einen Blumenladen.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat für das Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Neu“ Ansiedlungsbedarfe im



Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Neu“

täglichen Bedarf ermittelt. Im Lebensmittelbereich ist der Bedarf nicht groß genug für die Ansiedlung eines zusätzlichen großen Lebensmittelanbieters, sondern sollte zur Sicherung eines einzelnen größeren Lebensmittelanbieters umgesetzt werden. Im Drogeriebedarf wäre die Neuansiedlung eines Anbieters eine sinnvolle Angebotsergänzung. Für eine langfristige Sicherung des Quartiersversorgungszentrums sollten auch bauliche Veränderungen des pavillonförmig angelegten Zentrums in Anbetracht gezogen werden, wenn diese zum Erhalt eines größeren Lebensmittelanbieters notwendig sein sollten.

Der auch im neuen Flächennutzungsplanentwurf als Quartiersversorgungszentrum dargestellte Standort eignet sich aus Sicht der örtlichen Versorgungssituation für die Ansiedlung eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters. Durch eine solche Ansiedlung erhielte die bisherige Streulage einen Mittelpunkt und Magnetbetrieb, der gleichzeitig die Nahversorgungssituation im südlichen Schüren wesentlich verbessern würde. Eine Potenzialfläche für eine solche Ansiedlung ist vorhanden.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten bestätigt den angenommenen Ansiedlungsbedarf.



Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Alt/Schürerstraße“

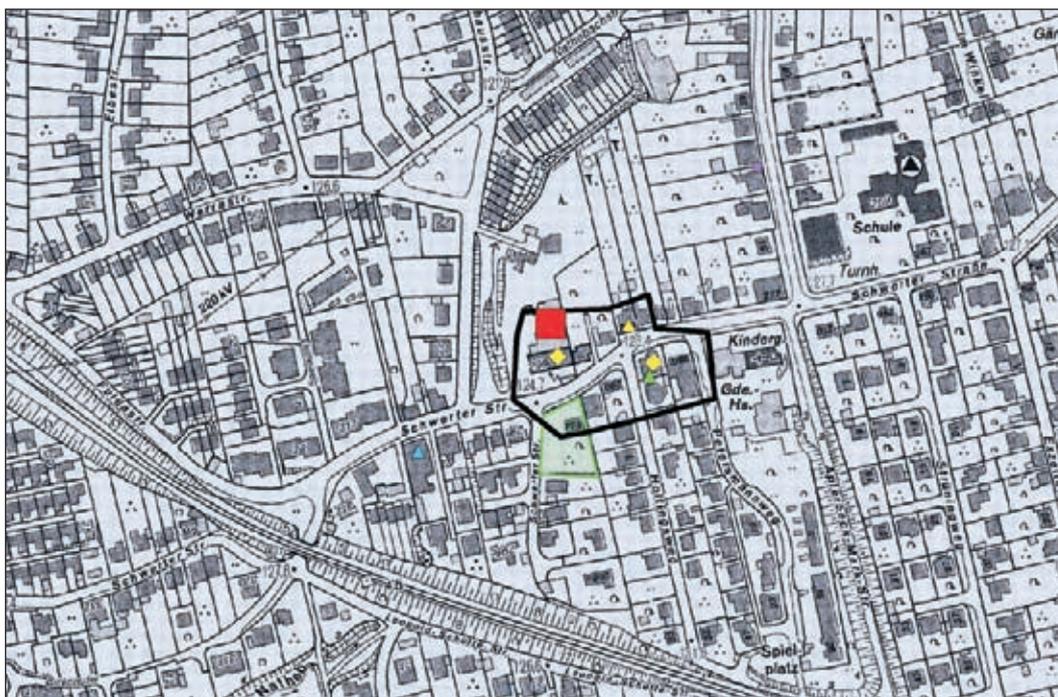
Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Alt/Schürerstraße“

Das für die Nahversorgung des Schürer Südens zuständige Quartiersversorgungszentrum „Schüren-Alt“ erstreckt sich entlang der Schürer Straße zwischen Erlenbachstraße und Nagelpötchen. Seine angestrebte Nahversorgungsfunktion für den Schürer Süden nimmt der derzeit eher als Streulage mit Bäckerei, Blumenladen sowie kleineren zentrenrelevanten Fachgeschäften zu beschreibende Einzelhandelsstandort noch nicht hinreichend wahr.

Quartiersversorgungszentrum „Aplerbecker Mark/Schwerter Straße“

Das vierte und in Aplerbeck am südlichsten gelegene Quartiersversorgungszentrum befindet sich in der Schwerter Straße an der Ecke Holtingsweg und umfasst einen Rewe-Markt sowie zwei Bäckereien und einen Blumenladen. Es dient damit der unmittelbaren Grundversorgung des südlichen Aplerbecks.

In der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung werden Ansiedlungsbedarfe in den Sorti-



Quartiersversorgungszentrum „Aplerbecker Mark / Schwerter Straße“

menten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit/Körperpflege“ ausgewiesen. Im Lebensmittelbereich legt der gutachterlich berechnete Bedarf die Ausdehnung des vorhandenen Angebots nahe. Der Bedarf reicht aber nicht für einen zusätzlichen großen Anbieter, für den auch keine entsprechende Fläche bereitstünde. Im Drogeriebedarf wäre die Neuansiedlung eines Anbieters, z.B. Drogeriefachgeschäft, eine sinnvolle Angebotsergänzung im Zentrum.

Fußläufig erreichbares Nahversorgungsnetz

Die oben beschriebene differenzierte Zentrenstruktur Aplerbecks bewirkt eine im überwiegenden Teil des Stadtbezirks flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Die aufgrund der in Aplerbeck vorwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbauweise geringe Einwohnerdichte in vielen Wohngebieten bedingt allerdings, dass einige Wohnsiedlungsbereiche nicht innerhalb des unmittelbar fußläufig erreichbaren 500 m-Radius eines größeren Lebensmittelanbieters liegen. Hier ist z. T. auch keine hinreichende Einwohnerzahl für die Ansiedlung eines wohngebietsbezogenen Nahversorgungsbetriebs im Sinne eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters vor-

handen. Die Ansiedlung einzelner Nahversorgungsbetriebe könnte hier zu schädlichen Kaufkraftabflüssen aus den nächstgelegenen Zentren führen. Dem Schutz der Zentren in solchen Fällen ist durch die Regeln des Nahversorgungskonzeptes, aber auch durch das bereits 1999 vom Rat der Stadt beschlossene Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept, eine höhere Priorität als dem Ziel einer vollständig flächendeckenden Nahversorgung eingeräumt worden. In diesen Fällen muss also auf die Versorgung der betroffenen Wohngebiete durch das nächstgelegene Zentrum verwiesen werden.

Ein aktuelles Einzelhandelsgutachten stellt der oben bereits angesprochenen niedrigen Kaufkraftbindung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit/Körperpflege“ äußerst umfangreiche Ansiedlungsbedarfe in diesen beiden Sortimentsbereichen fest. Sie sollten dementsprechend zunächst zur Beseitigung von Defiziten in den Zentren ausgeschöpft werden. Die oben aufgeführten Empfehlungen zu den Nebenzentren orientieren sich an diesem Grundsatz.

Im Detail stellt sich das Nahversorgungsnetz Aplerbecks wie folgt dar.

Im Norden Aplerbecks besteht eine annähernd flächendeckende Nahversorgung durch das Quartiersversorgungszentrum Aplerbecker Straße / Schürbankstraße. Ein kleiner Lebensmittelladen in der Weiße-Ewald-Straße ist mittlerweile aufgegeben worden.

Der Norden Schürens ist über das Quartiersversorgungszentrum Schüren-Neu abgedeckt. Im südlichen Schüren bedarf das Quartiersversorgungszentrum Schüren-Alt in der Schürener Straße der Ergänzung durch einen größeren Lebensmittelanbieter, um hier eine ausreichende Nahversorgung herzustellen.

In der Mitte Aplerbecks sorgt das Stadtbezirkszentrum mit seinen Lebensmittelanbietern für eine flächendeckende Nahversorgung. Einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Bereicherung der Frischeangebote des Stadtbezirkszentrums leistet der auf dem Aplerbecker Marktplatz stattfindende Wochenmarkt. Nur ein im östlich des Stadtbezirkszentrums liegender Randbereich (Böckmannstraße) weist keine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelangebotes auf. Ein einzelner größerer Lebensmittelanbieter wäre in diesem Wohngebiet aufgrund der zu geringen Einwohnerzahl aber nicht tragfähig und würde dem Zentrum schaden.

Gleiches gilt für den Bereich „Schäferkampstraße“ östlich des Naheinzugsbereichs des Quartiersversorgungszentrums „Schwerter Straße“. Das Quartiersversorgungszentrum bewirkt mit dem überwiegend pkw-orientierten Einzelhandelsstandort an der Wittbräucker Straße, Ecke Stoppelmannsweg eine weitgehend flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Süden Aplerbecks. Lediglich der Unterbezirk Aplerbecker Mark ist nicht fußläufig versorgt. Ob die Einwohnerzahl der Aplerbecker Mark allerdings für einen größeren Nahversorgungsbetrieb ausreichen würde, bleibt der Prüfung durch Betreiberfirmen vorbehalten. Es käme nur ein wohngebietsorientierter Einzelbetrieb infrage, der sich nicht schädlich auf das

Quartiersversorgungszentrum in der Schwerter Straße auswirken dürfte.

Im Südwesten Aplerbecks sorgt das Berghofener Ortsteilzentrum für eine qualitativ gute Nahversorgung. Nicht innerhalb des unmittelbar fußläufig erreichbaren Naheinzugsbereichs liegen allerdings Bereiche nordöstlich (Kolbstraße) sowie südwestlich des Zentrums (südlich Busenbergstraße, nördlich Im Papenkamp). Der Bereich „Kolbstraße“ weist keine für einen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter ausreichende Einwohnerzahl auf.

Der westliche, nicht im Naheinzugsbereich des Zentrums liegende Teil des Unterbezirks Berghofen Dorf bildet zusammen mit dem östlichen Abschnitt Dortmund-Lohs einen größeren zusammenhängenden Bereich, der nach der Aufgabe kleinerer Anbieter über keinen unmittelbar fußläufig erreichbaren größeren Lebensmittelanbieter mehr verfügt. Dieser Siedlungsbereich ist allerdings von den drei Ortsteilzentren Berghofen, Benninghofen und Höchsten umgeben, so dass genügend Angebote in zumutbarer, wenn auch nicht unmittelbar fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden sind.

In Sölde ist das Ortsteilzentrum nahezu für den gesamten Ortsteil fußläufig erreichbar. Für die außerhalb des Naheinzugsbereichs liegenden Wohngebiete gilt aber auch, dass Einzelansiedlungen aufgrund zu befürchtender zentrenschädlicher Auswirkungen nicht stattfinden sollen.

Gleiches gilt für die Wohngebiete nördlich und südlich des Naheinzugsbereichs des Ortsteilzentrums Sölderholz/Lichtendorf. Aufgrund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung ist die Einwohnerdichte der Gebiete für die Tragfähigkeit zusätzlicher dezentraler Läden in den Wohngebieten zu niedrig. Der Schutz des bestehenden Ortsteilzentrums hat Vorrang vor dezentralen Ansiedlungen. Das Ortsteilzentrum deckt abgesehen von diesen Bereichen den überwiegenden Teil der Wohngebiete des Ortsteils ab. Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Sölderholz/Lichtendorf konzentriert sich zudem auf den Naheinzugsbereich des Zentrums.

Stadtbezirk Brackel

Der Stadtbezirk Brackel ist mit deutlich mehr als 55.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Entlang der alten Handelsstraße Hellweg hat sich die Wohnsiedlungsstruktur in Form von vier Ortsteilen um die historischen Ortskerne Wambel, Brackel, Asseln und Wickede ausgebildet. Als einzelner Wohnsiedlungsbe- reich abseits der Hellwegschiene ist die „Funktursiedlung“ in Neuasseln zu nen- nen. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks entspricht ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Im Stadtbezirk Brackel werden 77 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gebun- den. Damit erreicht Brackel im Vergleich zu anderen Stadtbezirken einen hohen Wert. Neben einer hohen Kaufkraftbindung im täglichen Bedarf sowie im „Baumarktbe- darf“ werden gerade auch in den sogean- nanten innenstadttypischen Einzelhan- delssortimenten im Stadtbezirk vergleichs- weise hohe Bindungsquoten erzielt. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Brackel nicht Standort einer Einzelhandelsagglomeration ist, wie z.B. Aplerbeck-Ost oder der Indupark in Lüt- gendortmund, als deutlicher Ausdruck der hohen Attraktivität des Brackeler Einzel- handels zu werten.

Im Stadtbezirk Brackel lässt sich nicht nur an seiner bandförmig entlang des Hellwegs entwickelten Wohnsiedlungsstruktur, son- dern auch an seinen perlenförmig am Hell- weg gelegenen Zentren, die traditionelle Bedeutung der historischen Handelsstraße ablesen. Auf vier Nebenzentren konzen- triert sich in Brackel der Einzelhandel: das Stadtbezirkszentrum am Brackeler Hellweg sowie die drei in ihrer Versorgungsfunktion zueinander gleichrangig eingeordneten Ortsteilzentren von Wambel, Asseln und Wickede. Angebotsumfang sowie –diffe- renzierung entsprechend sind dem Stadtbe- zirkszentrum im Rahmen des 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Versorgungsfun- tionen im mittel- bis langfristigen Bedarf für den gesamten Stadtbezirk in Ergänzung zur Dortmunder City zugeordnet. Die Orts- kerne von Wambel, Asseln und Wickede

besitzen gemäß dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept sowie dem Flächen- nutzungsplan dem Stadtbezirkszentrum untergeordnete Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Ortsteil. Der Angebots- schwerpunkt liegt dementsprechend stär- ker im kurzfristigen Bedarf.



Stadtbezirkszentrum Brackel

Als weiterer bedeutender Einzelhandels- standort im Stadtbezirk Brackel ist die Han- növersche Straße mit dem Baumarkt Hell- weg, einem Getränkemarkt und einem Fachmarkt für Camping- und Freizeitbedarf anzuführen. Insbesondere der Baumarkt trägt zur hohen gesamtstädtischen Kauf- kraftbindung bei. Im Ortsteil Wambel am Wambeler Hellweg, aber außerhalb der geschlossenen Geschäftslage des Ortsteil- zentrums befindet sich der großflächige Schuhfachmarkt Siemes.

Stadtbezirkszentrum Brackel

Das Stadtbezirkszentrum erstreckt sich ent- lang des Brackeler Hellwegs zwischen der Einmündung des Breierspfads sowie der Holzwickeder Straße. Es besitzt sowohl im kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Bedarf wie auch in zentrenrelevanten, innenstadttypischen Sortimenten ein umfangreiches und vielseitiges Angebot. Dazu tragen im Bereich der Grundversor- gung neben kleinteiligen Angeboteinhei- ten gerade auch Magnetbetriebe bei wie der Verbrauchermarkt Edeka, der Super- markt Rewe sowie ein Lebensmitteldiscoun- ter. Einen wichtigen Beitrag zum Frischean- gebot des Stadtbezirkszentrums stellt auch

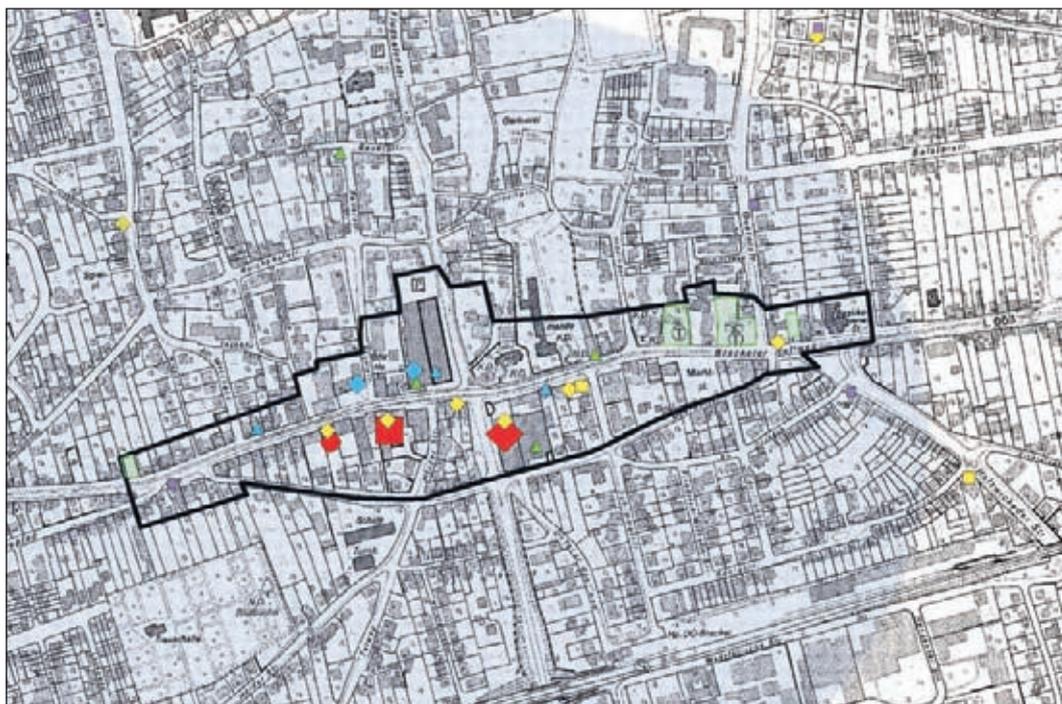
der Brackeler Wochenmarkt dar. Das Stadtbezirkszentrum von Brackel besitzt aber auch in innenstadttypischen Sortimenten Magnetbetriebe. Hierzu zählen insbesondere Bekleidungsgeschäfte wie das Modehaus Weber, Adessa und KiK. Zum breit gefächerten Sortimentsmix zählen zahlreiche Fachgeschäfte auch mit anderen innenstadttypischen Sortimenten, wie Elektrogeräten, Uhren/Schmuck, Schuhen, Haushaltsbedarf, Spielwaren etc.

Ein aktuelles Einzelhandelsgutachten stellt für das Stadtbezirkszentrum Ansiedlungsbedarfe insbesondere im kurzfristigen Bedarf, aber auch in zentrenrelevanten bzw. innenstadttypischen Sortimenten fest. Bei einigen der im Stadtbezirkszentrum ansässigen Lebensmittelanbietern ist ein Erweiterungsbedarf anzunehmen. Ansiedlungsbedarfe, die durch das vorliegende Einzelhandelsgutachten im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ für das Stadtbezirkszentrum ermittelt worden sind, sollten insbesondere der Sicherung des Angebotsbestandes im Stadtbezirkszentrum zugute kommen. Darüber hinaus sind gutachterlich Ansiedlungsbedarfe im Bereich „Drogeriebedarf“ sowie in innenstadttypischen Kernsortimenten, wie insbesondere „Hausrat/

Glas/Porzellan“, „Spiel/Sport/Hobby“ und „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“, aber auch „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“ und „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, ermittelt worden.

Diese Bedarfe könnten im Rahmen von Erweiterungen bestehender Betriebe oder auch Neuansiedlungen einzelner Fachgeschäfte umgesetzt werden.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens erzielten die städtebaulichen Qualitäten des Stadtbezirkszentrums Brackel relativ niedrige Werte. Als verbesserungsbedürftig wurde insbesondere die Stellplatzsituation, aber auch die Situation des Marktplatzes am Rande des Zentrums gewertet.

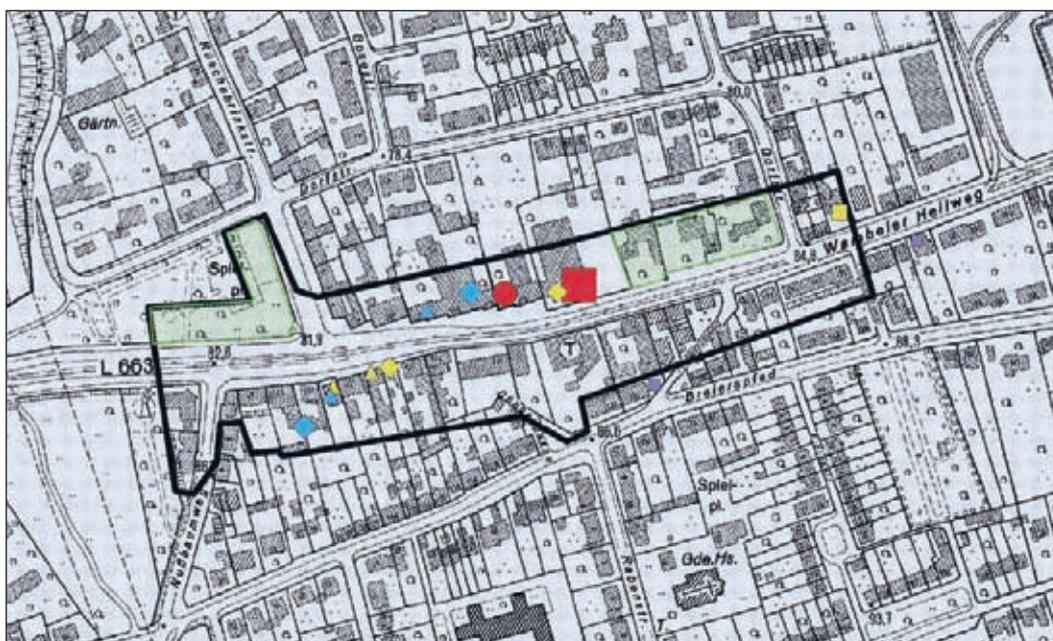


Stadtbezirkszentrum Brackel

Ortsteilzentrum Wambel

Der als Ortsteilzentrum eingestufte Ortskern von Wambel verläuft entlang des Wambeler Hellwegs ungefähr zwischen Nussbaumweg und Dorfstraße. Ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sind die größten Magnetbetriebe des Zentrums und bilden seinen Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf.

Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Wambeler Zentrums sowohl im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion wie auch auf die Ausgestaltung eines städtebaulich eingefassten westlichen Ortskern-eingangs sollte die Bebauung des östlichen Bereichs der Grünfläche an der Ecke Wambeler Hellweg, Rüschebrinkstraße in Betracht gezogen werden.



Ortsteilzentrum Wambel

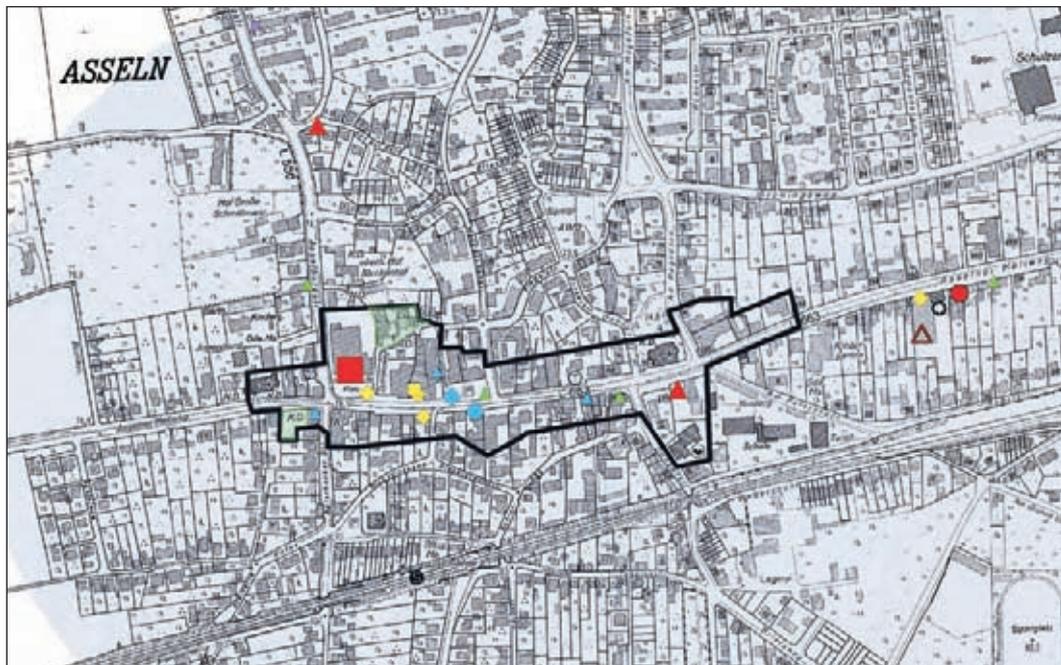
Zusätzlich weist das Wambeler Zentrum über den kurzfristigen Bedarf hinausgehende kleinteilige Facheinzelhandelsbetriebe mit innenstadttypischen Sortimenten auf.

Das aktuell vorliegende Einzelhandelsgutachten hat zum einen in den zentrenrelevanten Sortimenten „Schuhe“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“ und „Hausrat/Glas/ Porzellan“ geringfügige Ansiedlungsbedarfe für kleinteilige Angebote, z.B. in Fachgeschäften, festgestellt. Hier könnte der Angebotsmix des Zentrums ergänzt werden. Im kurzfristigen Bedarf sind Ansiedlungsbedarfe insbesondere im Lebensmittelbereich berechnet worden. Neben einer eventuellen Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters sollten zusätzlich eventuell notwendige Erweiterungsbedarfe zur Sicherung der ansässigen größeren Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe des Zentrums berücksichtigt werden.

Ortsteilzentrum Asseln

Der als Ortsteilzentrum eingestufte zentrale Geschäftsbereich von Asseln liegt beidseitig des Asselner Hellwegs zwischen der Asselburgstraße und der Straße „Am Petersheck“. Schwerpunkt des Asselner Zentrumsangebotes ist, wie bei den anderen Ortsteilzentren auch, der kurzfristige Bedarf.

Das Asselner Zentrum weist hier einen Rewe-Supermarkt als hauptsächlichen Magnetbetrieb auf. In innenstadttypischen Kernsortimenten besitzt das Zentrum ebenfalls ein vielseitiges Angebot in Form zahlreicher Fachgeschäfte, wie z.B. Optiker, Kinderbekleidungsboutique, Damenoberbekleidungs-geschäfte, Juwelier. Das Asselner Zentrum hat in der jüngeren Vergangenheit durch die Realisierung des kombinierten Wohn- und Geschäftshauses am Hof-Schulte-Platz eine deutliche Stärkung



Ortsteilzentrum Asseln

erfahren. Durch den Neubau ist nicht nur eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Asselner Zentrum erzielt worden. Einen Angebotsverlust stellt die Betriebsaufgabe des Lebensmittel-discounters Lidl im Frühjahr 2004 dar.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens sind lediglich geringe Ansiedlungsbedarfe in den Sortimenten „Hausrat“ und „Spiel/Sport/Hobby“ ermittelt worden. Hier würde die Ansiedlung von zwei kleinen Fachgeschäften den Angebotsmix des Zentrums abrunden, sollten sich Betreiber finden. Bei dem ortsansässigen Lebensmittel-discounter könnte zusätzlich allerdings zukünftig ein Erweiterungsbedarf zur Sicherung der Betriebe notwendig werden. Er ist aufgrund seiner Magnetwirkung von essentieller Bedeutung für das Zentrum. Derzeit nicht vorhandene Entwicklungsflächen in unmittelbarer Zentrums-lage könnten allerdings mittel- bis langfristig im Rahmen eines Nutzungswandels gewonnen werden. Der jüngst eröffnete Standort des Lebensmittel-discounters Plus befindet sich zwar östlich des Zentrumsbereichs, ist aber als direkte Nachfolgenutzung des ehemaligen Supermarktes Edeka zu bewerten.

Ortsteilzentrum Wickede

Das Ortsteilzentrum von Wickede erstreckt sich am Wickeder Hellweg zwischen Rübenkamp und Pleckenbrink.

Der Angebotsschwerpunkt liegt auch hier eindeutig im kurzfristigen Bedarf. Das Angebot wird aber auch in Wickede durch zahlreiche zentrenrelevante Fachgeschäfte mit vielseitigem Angebot abgerundet. Mit zwei Supermärkten, zwei Lebensmittel-discountern, einem relativ großen Drogeriemarkt und einem Textildiscounter der Marke „KiK“ verfügt das Ortsteilzentrum über viele Magnetbetriebe. Zu dieser starken Angebotssituation hat der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses am Wickeder Hellweg, Ecke Blitzstraße, der im Rahmen der Neugestaltung der Ortskernmitte Wickedes entstanden ist, wesentlich beigetragen. Das Projekt hat auch eine deutliche städtebauliche Attraktivierung des Ortskerns bewirkt.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat angesichts des umfangreichen Angebots des Zentrums im Bereich „Hausrat“ geringfügige Ansiedlungsbedarfe für das Ortsteilzentrum Wickede ermittelt, die im Rahmen einer Fachgeschäftsansiedlung umgesetzt werden könnten. Darüber hin-



Ortsteilzentrum Wickedede

ausgehend ist ein Erweiterungsbedarf bei einigen im Zentrum ansässigen Lebensmittelanbietern anzunehmen, der zu ihrer Bestandssicherung notwendig sein könnte.

Es ist vorgesehen, das an die bestehenden Geschäftsstrukturen am Hellweg angrenzende und zu verlagernde „Pappelstadion“ im Flächennutzungsplanentwurf als Gemischte Baufläche und „Bereich mit Marktfunktion“ darzustellen. Im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes ist nach der Verlagerung des „Pappelstadions“ noch detailliert zu bestimmen, wie die endgültige Nutzung der Fläche vorzusehen ist. Auf der Grundlage der vorgesehenen Darstellung kommen als Nutzungskomponenten Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einzelhandel infrage. Bei der Nutzungskonzeptionierung ist auf eine anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung zu achten. Eine reine Agglomeration von Nahversorgungseinrichtungen ist nicht wünschenswert.

Fußläufig erreichbares Nahversorgungsnetz

Die zentrale Lage der vier Zentren in den Ortsteilen bewirkt zusammen mit einzelnen Anbietern in Wohngebieten eine nahezu flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung im Stadtbezirk. Das Nahversor-

gungskonzept räumt dem Bestandsschutz sowie der Stärkung der gewachsenen Zentren die höchste Priorität ein. Dies ist insofern gerade auch für die Nahversorgung wichtig, als der Naheinzugsbereich der Zentren den größten Anteil an der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen besitzt.

Angesichts des sich derzeit vollziehenden Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel zugunsten größerer Betriebe ist bei einigen der in den Zentren ansässigen Lebensmittelanbietern, insbesondere Supermärkten und Lebensmitteldiscountern, aufgrund relativ kleiner Verkaufsflächen ein Erweiterungsbedarf anzunehmen. Deshalb sollten in den Ortsteilen vorhandene Ansiedlungsbedarfe insbesondere der Sicherung des Bestands in den Zentren zugute kommen. 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 Zentrums-lage durch Projektentwickler und Betreiberfirmen im Rahmen eines Grundstücksmanagements. Der Strukturwandel führt in einigen Wirtschaftsbranchen immer wieder zu Standortaufgaben auch in Zentrums-lage und damit der Chance, 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.

Darüber hinaus ist eine langfristige Sicherung der die Zentren ergänzenden Nahversorgungsangebote in den Wohngebieten anzustreben. Größere umfangreiche Bedarfe für die Ansiedlung einzelner Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter in Wohngebieten zusätzlich zur Angebotssicherung in den Zentren sind jedoch nicht durch das Gutachten ermittelt worden.

Im einzelnen stellt sich die Nahversorgung in den Ortsteilen Brackels wie folgt dar.

Bis auf einen westlichen Randbereich liegen nahezu sämtliche Wohngebiete Wambels innerhalb des fußläufig erreichbaren Radius des Ortsteilzentrums von 500 m. Die Siedlung südlich der Rennbahn liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des im Stadtbezirk Innenstadt-Ost gelegenen Quartiersversorgungszentrums „Gartenstadt-Nord/An der Stipskuhle“.

Das Stadtbezirkszentrum von Brackel deckt mit seinen Lebensmittelanbietern im Rahmen seines unmittelbaren Naheinzugsbereichs bereits einen Großteil des Ortsteils Brackel ab. Ein einzelner kleiner Lebensmittelselfstbedienungsladen in der Sendstraße stellt eine Mindestversorgung für die westlich des Zentrums gelegenen Wohngebiete dar. Der Norden Brackels wird durch einen Rewemarkt an der Flughafenstraße sowie einen erst vor kurzem eröffneten Aldi-Markt an der Oesterstraße versorgt. Der zuletzt genannte Betrieb hätte allerdings bei einer Ansiedlung im östlichen Bereich Brackels die dort vorhandene Unterversorgung beseitigen können, da dieser Bereich nicht innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtbezirkszentrums liegt. Im Brackeler Osten wäre die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes zwar wünschenswert, zu bezweifeln ist jedoch, dass dort die Tragfähigkeit einer solchen Ansiedlung vorhanden ist, ohne dass dem Zentrum geschadet würde.

Die in Zukunft zu realisierende Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Militärflughafens, die sogenannte Napier-Fläche, liegt nicht im unmittelbaren Einzugsbereich eines Nahversorgers. Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines wohngebietsbezogenen Nahversorgungsbetriebes ist dort voraussichtlich keine ausreichende Nachfrage vorhanden. Ein pkw-orientierter Standort käme nicht infrage.

Die im Süden gelegene Funkturmsiedlung wird durch einen Edeka-Markt an der Straße „Am Funkturm“ versorgt. Ein am westlichen Ende derselben Straße gelegener kleiner Lebensmittelanbieter hat in den letzten zwei Jahren aufgegeben. Aufgrund der relativ großen Distanz zum Brackeler Zentrum ist der langfristige Erhalt eines größeren Lebensmittelanbieters in der Funkturmsiedlung wichtig.

Im Ortsteil Asseln liegt, abgesehen von Randbereichen außerhalb des 500 m – Radius um das Ortsteilzentrum, eine nahezu vollständige fußläufige Erreichbarkeit des Ortsteilzentrums vor. In den außerhalb des Naheinzugsbereichs des Ortsteilzentrums gelegenen Wohngebieten ist die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters nicht gegeben, ohne dass schädliche Auswirkungen auf das Zentrum zu befürchten wären.

In Wickede tragen ein Plus-Lebensmitteldiscounter im Dollersweg sowie eine Fruchtbörse Limberg am Wickeder Hellweg dazu bei, dass zusammen mit dem Ortsteilzentrum eine, bis auf außen gelegene Randbereiche des Ortsteils, flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung erzielt wird. Der Erhalt dieser das Zentrum ergänzenden Angebote ist für die fußläufig erreichbare Nahversorgung in Wickede wichtig. Die Nachfragepotenziale in den außerhalb des Naheinzugsbereichs des Zentrums gelegenen Wohngebieten reichen nicht zur eigenständigen Tragfähigkeit größerer Nahversorgungsbetriebe zusätzlich zum vorhandenen Angebot aus.

Stadtbezirk Eving

Der Stadtbezirk Eving weist mit knapp 36.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) die niedrigste Einwohnerzahl aller Stadtbezirke Dortmunds auf. Bis auf Huckarde und Mengede besitzen die anderen Stadtbezirke 10.000 bis 20.000 Einwohner mehr. Die Wohnsiedlungsstruktur Evings ist klar und eindeutig durch die Waldgebiete „Grävlingholz“ und „Süggel“ in die im Süden mit Eving zusammengewachsenen Ortsteile einerseits und das nördlich gelegene Brechten andererseits aufgeteilt. Das Kaufkraftniveau liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Einzelhandel im Stadtbezirk Eving bindet 58 % des im Stadtbezirk vorhandenen Kaufkraftpotenzials. Damit weist Eving – wie auch der Stadtbezirk Hombbruch – im Vergleich der Dortmunder Stadtbezirke eine mittlere bis niedrige Einzelhandelszentralität auf. Zwar ist dieser Wert noch dadurch zu relativieren, dass die Stadtbezirke mit den höchsten Zentralitäten, d.h. Innenstadt-West, Lütgendortmund und Innenstadt-Nord, im Gegensatz zu den anderen Stadtbezirken jeweils über einen Einzelhandelsstandort von überörtlicher Bedeutung verfügen, d.h. die City sowie die Sondergebietsstandorte Indupark und Bornstraße. Hiermit nehmen die drei Stadtbezirke eine Sonderrolle ein. Jedoch sind für Eving hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirk insbesondere in den innenstadttypischen Kernsortimenten festzuhalten, während die Kaufkraftbindung im täglichen Bedarf hoch ausfällt und positiv zur Gesamtzentralität Evings beiträgt. Darüber hinaus hat Eving im Vergleich zu anderen Stadtbezirken eine niedrigere Kaufkraftbindung im „Baumarktbedarf“. Hier sowie in den innenstadttypischen Kernsortimenten sind hohe Kaufkraftabflüsse nicht zuletzt zum Sondergebietsstandort für großflächigen Einzelhandel an der Bornstraße zu vermuten. Es ist aber auch in einem Vergleich zu einem älteren Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1998, d.h. vor der Realisierung der „Neuen Evinger Mitte“, festzustellen, dass die Zentralität Evings sich in den letzten Jahren erhöht hat und hier nicht zuletzt in einigen innenstadttypischen Kernsortimenten (s.u.).



Stadtbezirkszentrum „Neue Mitte Eving“

Mit der „Neuen Evinger Mitte“ ist gleichzeitig das neue Stadtbezirkszentrum von Eving angesprochen, das Versorgungsfunktionen nicht nur im kurzfristigen Bedarf, sondern gerade auch in den innenstadttypischen Kernsortimenten – in Ergänzung zur Dortmunder City- für den gesamten Stadtbezirk wahrnehmen soll. Dem Stadtbezirkszentrum in ihrer Versorgungsfunktion nachgeordnet sind das Ortsteilzentrum Brechten und die Quartiersversorgungszentren „Obereving/Bayrische Straße“ und „Lindenhorst“. Das Ortsteilzentrum Brechten soll hauptsächlich im kurzfristigen Bedarf den gesamten Ortsteil versorgen. Im Gegensatz hierzu sind den Quartiersversorgungszentren „Obereving/Bayrische Straße“ und „Lindenhorst“ keine wesentlich über die Nahversorgung angrenzender Wohngebiete im täglichen Bedarf hinausgehenden Funktionen als Ziel zuzuordnen. Diese Zentrenhierarchie ist im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Im Vergleich zu anderen Stadtbezirken fällt zwar auf, dass Eving mit vier Zentren eine vergleichsweise geringe Anzahl an Zentren besitzt. Es ist hierbei aber zu berücksichtigen, dass Eving einer der drei kleinsten Stadtbezirke Dortmunds ist. Die meisten anderen Stadtbezirke haben zumindest knapp 50.000 Einwohner. Sie verfügen damit über ein wesentlich größeres einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial, was seinen Ausdruck i. d. R. auch in einer umfangreicheren Anzahl von Nebenzentren findet. Positiv hervorzuheben ist, dass der Stadtbezirk Eving keinen ausgeprägten nicht integrierten Einzelhandelsstandort

mit mehreren Betrieben aufweist, der zentrenschädlich wirken könnte.

Stadtbezirkszentrum Eving

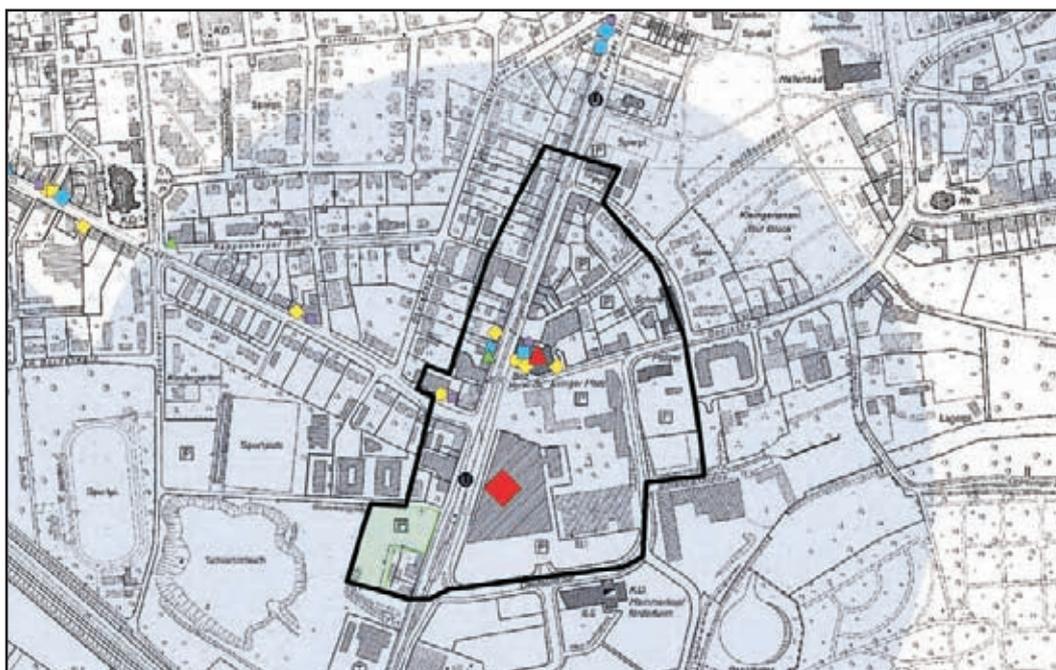
Das Stadtbezirkszentrum von Eving, die „Neue Evinger Mitte“, erstreckt sich entlang der Evinger Straße zwischen der Deutschen Straße im Süden und ungefähr der Amtsstraße im Norden. Sein Geschäftsbesatz besteht aus dem Einkaufszentrum im Kernbereich der „Neuen Evinger Mitte“ und ergänzenden hauptsächlich kleineren Fachgeschäften entlang der Evinger Straße.

Das Ende der 90er Jahre entstandene Einkaufszentrum stellt mit einem großen Verbrauchermarkt, auch mit umfangreichen innenstadttypischen Sortimenten, einem Bekleidungsfachmarkt sowie einem Schuhfachmarkt drei der wichtigsten Magnetbetriebe des Zentrums und verfügt darüber hinaus auch über kleinteilige Anbieter mit z.T. innenstadttypischen Kernsortimenten.

Mit der Realisierung der „Neuen Evinger Mitte“ Ende der 90er Jahre ist eines der ambitioniertesten Einzelhandelsgroßprojekte in den Dortmunder Stadtbezirkszentren umgesetzt worden: die Realisierung eines Einkaufszentrums zur Etablierung einer Stadtbezirksmitte und damit eines

Stadtbezirkszentrums. Eving verfügte vor der „Neuen Evinger Mitte“ über kein historisch gewachsenes, ausgeprägtes Stadtbezirkszentrum. Ein Einzelhandelsgutachten stellte noch 1998 fest, dass die entlang der Evinger Straße sowie der Bayrischen Straße vorhandenen gewachsenen Geschäftsbesätze lediglich den Charakter von Streulagen besäßen. Insbesondere die bereits im 1985er Flächennutzungsplan als Stadtbezirkszentrum dargestellte Evinger Straße sei aufgrund ihres kleinteiligen Besatzes wenig attraktiv.

Deshalb wurde die „Neuen Evinger Mitte“ als neuer Mittelpunkt des Stadtbezirks Eving konzipiert. Die Kernbausteine umfassten den Neubau der Bezirksverwaltungsstelle, die Anlage des Evinger Platzes, die städtebauliche und funktionale Einbindung diverser Gebäude des „Tagesbetriebes“ der Zeche Minister Stein sowie die Ansiedlung eines Einkaufszentrums als neuer Kundenmagnet. Den neuen bürger- und kundenorientierten Einrichtungen der „Neuen Mitte“ entspricht der südlich angrenzend und zeitlich parallel entwickelte Service- und Gewerbepark Minister Stein als Beitrag zum wirtschaftlichen Strukturwandel. Mit der Umgestaltung des Hammerkopfturmes, Sitz des Instituts für Landes- und Stadtent-



Stadtbezirkszentrum „Neue Mitte Eving“

wicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, wurde auch hier ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen und wirtschaftlichen Modernisierung Eving's geleistet. Die Entwicklung der Evinger Mitte ist aber noch nicht abgeschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan zur „Neuen Mitte“ sieht für den Bereich zwischen Holtbeuteweg und Deutscher Straße weitere Projekte vor (s.u.).

Ein Vergleich der heutigen Kaufkraftbindungsquoten des Stadtbezirks Eving mit dem Stand von 1997/98 zeigt, dass die Realisierung des Einkaufszentrums in der „Neuen Evinger Mitte“ mit einem großen Verbrauchermarkt mit umfangreichen Angeboten auch in innenstadttypischen Kernsortimenten sowie einem Bekleidungs- und einem Schuhfachmarkt als größte Anbieter und Magnetbetriebe einen großen Beitrag zur Erhöhung der Zentralität Eving's geleistet hat. Die Kaufkraftbindungsquoten Eving's konnten insbesondere in einigen innenstadttypischen Kernsortimenten, v. a. „Bekleidung“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren“, wesentlich erhöht werden.

Der aktuelle Leerstand kleinerer Ladenlokale in der Bergstraße, aber auch im zentralen Bereich der Evinger Straße, ist zwar zum einen Ausdruck der konjunkturellen Lage sowie der allgemein kritischen Situation insbesondere im mittelständischen Einzelhandel. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass entlang des weiter nördlich gelegenen Bereichs der Evinger Straße einige Fachgeschäfte Streulagen zusätzlich zum Zentrum bilden, deren Anzahl die der Leerstände übertrifft. In anderen Stadtbezirkzentren ist eine stärkere räumliche Konzentration der Geschäfte festzustellen. Nach neuesten gutachterlichen Berechnungen bestehen allerdings in Eving noch ausreichend Nachfragebedarfe zur Ansiedlung neuer Geschäfte.

Die Ausgestaltung der „Neuen Mitte Eving“ als Lebens- und Einkaufsschwerpunkt des Stadtbezirks ist noch nicht abgeschlossen, sondern weiterhin als Ziel zu benennen. Der städtebauliche Rahmenplan sieht weitere Bau- und Einzelhandelsprojekte für die „Neue Mitte“ vor.

Diesem Ziel einer Erweiterung der Einzelhandelsflächen des Zentrums entsprechen gutachterlich ermittelte Ansiedlungsbedarfe. Das Stadtbezirkzentrum weist trotz der erfolgreichen Steigerung von Kaufkraftbindungsquoten in einigen innenstadttypischen Sortimenten weiterhin Defizite insbesondere in diesem Angebotsbereich auf. Im täglichen Bedarf besteht mit dem Verbrauchermarkt „extra“ zwar ein sehr großer Anbieter, jedoch ist in der Vergangenheit mit der Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes ein wichtiger Magnetbetrieb und Anbieter im kurzfristigen Bedarf verloren worden.

Das vorliegende aktuelle Einzelhandelsgutachten sieht insbesondere Ansiedlungsbedarfe im innenstadttypischen Sortiment „Bekleidung“. Der hier vorhandene Bedarf würde bei einer vollständigen Umsetzung sogar für ein größeres Bekleidungshaus oder mehrere mittelgroße Anbieter ausreichen. Weitere Ansiedlungsbedarfe werden vom Gutachterbüro in den Bereichen „Drogeriebedarf“ sowie „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie „Spiel/Sport/Hobby“ gesehen. Bei den in anderen innenstadttypischen Sortimenten geringeren ausfallenden Ansiedlungsbedarfen ist auch die im Vergleich zu anderen Stadtbezirken niedrigere Einwohnerzahl zu berücksichtigen, die als zwangsläufig geringeres Nachfragepotenzial nicht die Ausbildung eines so großen Stadtbezirkzentrums wie in Hombruch ermöglicht. Ebenso zu berücksichtigen ist hierbei die nahe gelegene traditionell gewachsene Geschäftslage in der Bayerischen Straße, die auch kleinteilige innenstadttypische Anbieter besitzt. Die Ansiedlungsbedarfe sind nicht zuletzt geeignet, derzeit bestehende Leerstände wiederzunutzen. Dem Stadtbezirkzentrum fehlt ein Drogeriegeschäft oder -markt.

Der städtebauliche Rahmenplan für die „Neue Mitte“ sieht Entwicklungsflächen für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen im Bereich zwischen Holtbeuteweg und Deutscher Straße vor. Für den Bereich südlich des Winterkampwegs ist die Ansiedlung eines kleineren Elektrofachmarktes geplant. Dieser könnte dem Zentrum zusätzliche

wichtige Kundenfrequenz verschaffen, von der auch andere kleinteilige Anbieter profitieren könnten. Das Gelände markiert die südliche Grenze des Stadtbezirkszentrums. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser als städtebaulich integriert zu bezeichnenden und im Nahversorgungskonzept dargestellten Zentrenlage sind abzulehnen, da sie den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhalt des Zentrums aufbrechen und letztlich dem Zentrum Kaufkraft entziehen würden. Die bestehenden und zu entwickelnden Einzelhandelsflächen müssen durch fußläufige Kundenfrequenz verbunden werden können. Aufgrund des hohen Ansiedlungsdrucks insbesondere auf weiter südlich gelegene Abschnitte der Evinger Straße befindet sich hier ein Bebauungsplan in Aufstellung, der Einzelhandel ausschließt. Zur Stärkung und Erweiterung der „Neuen Mitte“ ist zudem darauf zu achten, dass sich zukünftige Einzelhandelsansiedlungen, abgesehen von der Fachmarktfläche südlich des Winterkampwegs auf den zentralen Bereich an der Bezirksverwaltungsstelle konzentrieren.

Das neue Einzelhandelsgutachten umfasst auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden Qualitäten der Dortmunder Stadtbezirkszentren. In diesem Vergleich belegt das Evinger Stadtbezirkszentrum trotz einer in manchen Bereichen guten Bewertung einen der hinteren Ränge. Während insbesondere die Verkehrsanbindung (gerade auch über öffentliche Verkehrsmittel) und das räumlich konzentrierte Angebot an öffentlichen Dienstleistungsangeboten an die Bürger besonders positiv beitragen, führt das Fehlen eines Marktplatzes und Wochenmarktes im Stadtbezirkszentrum zu einem Punktverlust gegenüber anderen Stadtbezirkszentren in Dortmund. Hier macht sich teilweise die historisch begründete Trennung von Funktionen zwischen der „Neuen Mitte“ und der traditionellen Geschäftslage in der Bayrischen Straße bemerkbar. In letzterer hat der Evinger Wochenmarkt seinen Platz, trägt damit aber nicht zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums, der „Neuen Mitte“ bei.

In punkto „Städtebauliche Attraktivität“ hat das Evinger Zentrum mit seinen zahlreichen Neubauten sowie den modernen Stadtbahnhaltestellen deutlich aufgeholt.

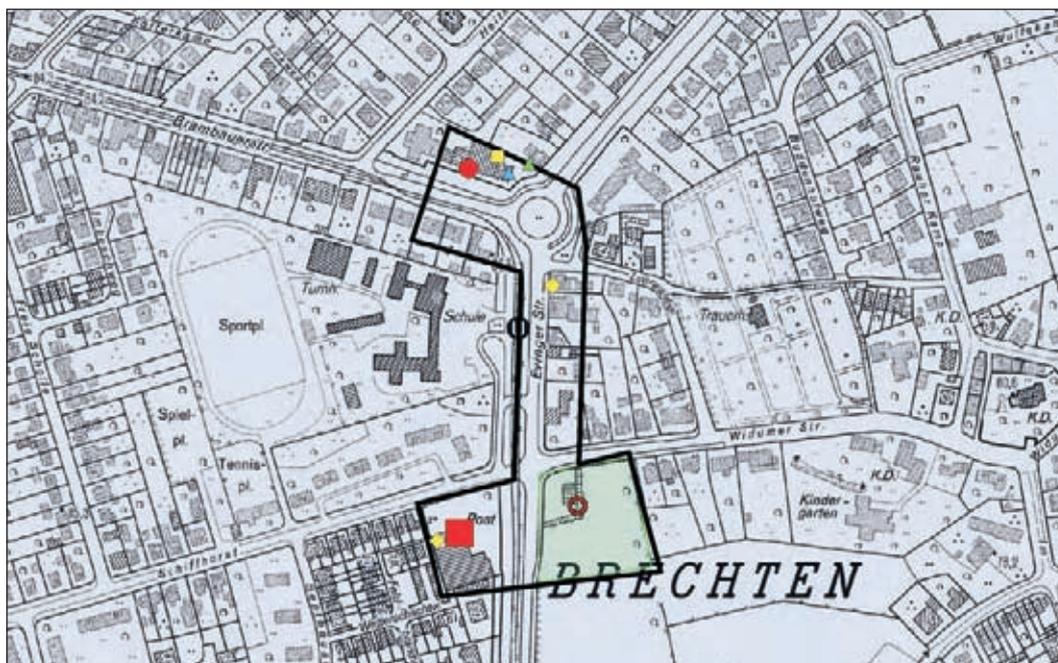
Aktuelle Leerstände kleinerer Ladenlokale an der Evinger Straße im Bereich des Stadtbezirkszentrums haben zur Bildung eines Arbeitskreises „Leerstände von Ladenlokalen“ in Eving geführt. An dem Arbeitskreis nehmen neben Vertretern der Bezirksvertretung Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. sowie des Stadtplanungsamtes Dortmund teil.

Ortsteilzentrum Brechten

Das Ortsteilzentrum von Brechten befindet sich im Kreuzungsbereich von Brambauer und Evinger Straße. Es handelt sich derzeit noch um eine etwas zerstreute Ladengruppierung. Sie besteht zum einen aus einem kleinen Lebensmitteldiscounter sowie wenigen kleineren Geschäften nördlich der Kreuzung sowie einem Edeka-Supermarkt an der weiter südlich gelegenen Einmündung der Straße Schiffhorst in die Evinger Straße.

Mit dieser etwas zerrissenen städtebaulichen Lage und seinem nicht sehr umfangreichen Besatz kann das Ortsteilzentrum Brechten in seinem derzeitigen Zustand noch nicht als ausgeprägtes Zentrum bezeichnet werden. Es sollte allerdings zukünftig seiner seitens des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Dortmunds und des Flächennutzungsplanes zugedachten Funktion als Ortsteilzentrum für Brechten gerecht werden und muss deshalb gestärkt werden. Dies gilt umso mehr, als für Brechten die Entwicklung umfangreicher Wohnbauflächenpotenziale vorgesehen ist. So sollen insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanes Ev 138 südlich der A2 ca. 650 bis 700 Wohneinheiten entstehen.

Das Ortsteilzentrum Brechten entspricht in seiner derzeitigen Bestandssituation nicht den vorhandenen Bedarfen der Brechtener Bevölkerung. Die vorliegende aktuelle Einzelhandelsuntersuchung stellt Ansiedlungsbedarfe in den meisten Sortimenten fest. Im kurzfristigen Bedarf reichen die gutach-



Ortsteilzentrum Brechten

terlich berechneten Bedarfe zur Ansiedlung eines größeren Drogeriemarktes sowie zu einer maßvollen Erweiterung des Lebensmittelangebots. Ziel muss im Lebensmittelbereich die Sicherung der größeren Anbieter als unverzichtbare Magnetbetriebe sein. In den innenstadttypischen Sortimenten sind insbesondere im Bekleidungsbereich Bedarfe zur Ansiedlung eines größeren Fachgeschäfts vorhanden. In den übrigen innenstadttypischen Sortimenten sind dem Gutachten zufolge ergänzende kleinteilige Angebote denkbar.

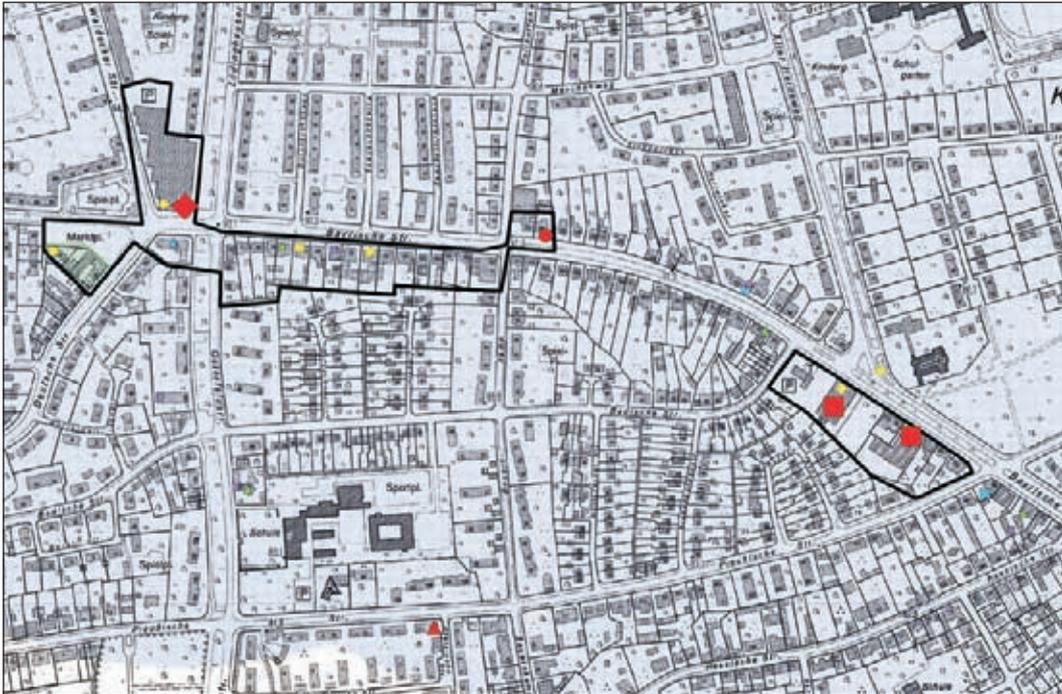
Die geringe städtebauliche Ausbildung des Zentrums mit einem Angebotsschwerpunkt im nördlichen Kreuzungsbereich und einem Magnetbetrieb weiter südlich ist grundsätzlich verbesserungsbedürftig. Ein Mangel an verfügbaren freien Entwicklungsflächen zwischen den beiden Einzelhandelspolen steht jedoch einer funktionalen Verbindung durch Neubauten in absehbarer Zeit entgegen. Eine entsprechende Entwicklungsfläche befindet sich hingegen auf der dem Supermarkt gegenüberliegenden Seite der Evinger Straße. Hier könnte ein entsprechendes Bauvorhaben unter Umsetzung der Ansiedlungsbedarfe, z.B. ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus, zu einer Stärkung des Zentrums führen. Es

würde damit aber bei einer bipolaren Zentrenstruktur Brechtens bleiben, wobei sich der Angebotsschwerpunkt in Richtung Süden verschieben würde.

Quartiersversorgungszentrum „Obereving/ Bayrische Straße“

Die traditionelle Einkaufslage im westlichen sowie mittleren Abschnitt der Bayrischen Straße ist als Quartiersversorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete im neuen Flächennutzungsplan sowie im Nahversorgungskonzept dargestellt worden. Damit wird zum einen der traditionellen Funktion und Bedeutung der Bayrischen Straße für die Nahversorgung der Bevölkerung in Obereving Rechnung getragen. Zum anderen wird aber durch die deutliche Abstufung zum äußerst nahe gelegenen Stadtbezirkszentrum festgehalten, dass dem Stadtbezirkszentrum die über die Nahversorgung hinausgehenden Versorgungsfunktionen zukommen und nicht der Bayrischen Straße.

Städtebaulicher Schwerpunkt des Quartiersversorgungszentrums „Obereving/Bayrische Straße“ ist der Kreuzungsbereich von Deutscher und Bayrischer Straße mit dem Marktplatz, wo auch der Evinger Wochenmarkt stattfindet, sowie einem



Quartiersversorgungszentrum „Obereving/Bayrische Straße“

Edeka-Verbrauchermarkt. Das Quartiersversorgungszentrum umfasst im Bereich „Grüne Tanne“ eine zweite Standortlage circa zwischen Badischer und Preussischer Straße, mit einem Rewe-Markt sowie einem zweiten Supermarkt als Hauptanbietern. Der übrige Besatz besteht insbesondere im westlichen Bereich des Zentrums überwiegend aus kleineren Geschäften mit zum Teil auch innenstadttypischen Sortimenten sowie dem Lebensmitteldiscounter Aldi. Der Angebotsschwerpunkt des aufgrund seiner traditionell gewachsenen Funktion insgesamt sehr starken Quartiersversorgungszentrums liegt eindeutig im kurzfristigen Bedarf.

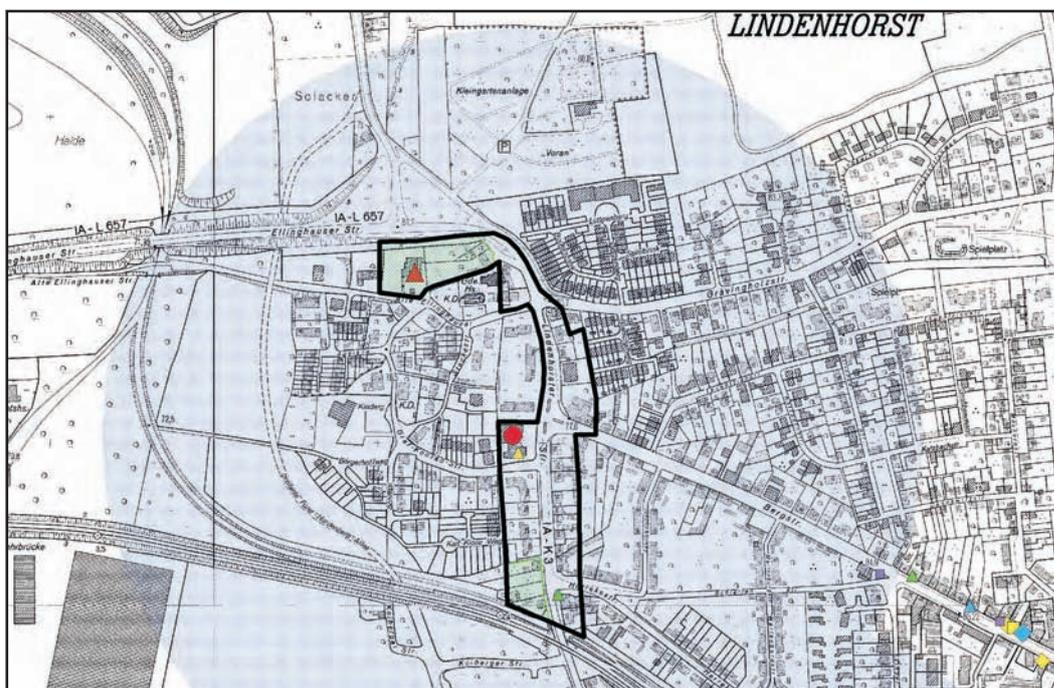
Dem starken Angebot des Quartiersversorgungszentrums entsprechend stellt das aktuelle Einzelhandelsgutachten nur geringfügige Ansiedlungsbedarfe im Drogeriebedarf fest, die zur Realisierung eines kleineren Drogeriemarktes reichen würden. Die langfristige Sicherung der vorhandenen größeren Lebensmittelanbieter als Frequenzbringer für die Geschäftslage und wichtige Anbieter ist darüber hinaus als Ziel festzuhalten. Im östlichen Zentrumsbereich „Grüne Tanne“ bestehen Pläne zur Revitalisierung der zweiten Supermarkt-

immobilie, u.U. auch zur Ergänzung durch einen Drogeriemarkt.

Quartiersversorgungszentrum „Lindenhorst“

Die große, nicht mehr als fußläufig zu bewertende Entfernung von Lindenhorst zur „Neuen Evinger Mitte“ macht ein eigenes Nahversorgungsangebot in Lindenhorst erforderlich. Der Wohnsiedlungsbereich Lindenhorst weist allerdings derzeit kein entwickeltes Nebenzentrum auf. Sein Einzelhandelsbesatz ist über die Bergstraße sowie die nördliche Lindenhorster Straße verstreut. Die größeren Anbieter in Lindenhorst sind ein Lebensmitteldiscounter an der Ecke Lindenhorster Straße, Graf-Konrad-Straße, ein Getränkemarkt in der Alten Ellinghauser Straße, ein Drogeriemarkt im westlichen Bereich der Bergstraße sowie ein Lebensmitteldiscounter in nicht integrierter Gewerbegebietslage im südlichen Bereich der Lindenhorster Straße.

Mit der Verlegung der Lindenhorster Straße eröffnet sich jetzt die Chance für eine neue städtebauliche Entwicklung an der derzeitigen Lindenhorster Straße zwischen Bergstraße und der Alten Ellinghauser Straße. In diesem in der Mitte



Quartiersversorgungszentrum „Lindenhorst“

Lindenhorsts gelegenen Bereich ist im neuen Flächennutzungsplan ein Quartiersversorgungszentrum dargestellt worden, um der Erfordernis eines eigenen Nahversorgungsangebotes Rechnung zu tragen. Im Be-stand sind hier neben wenigen kleineren Läden ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt ansässig.

Die Etablierung eines Quartiersversorgungszentrums in Lindenhorst ist allerdings davon abhängig zu machen, dass von den Einzelhandelsansiedlungen keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die „Neue Evinger Mitte“ ausgehen. Ein umfangreicher Einzelhandelsbesatz kommt deshalb und aufgrund der relativ geringen Mantelbevölkerung in Lindenhorst nicht infrage. Der Besatz eines Quartiersversorgungszentrums „Lindenhorst“ sollte also neben ein oder maximal zwei einzelnen größeren Lebensmittelanbietern hauptsächlich einen ergänzenden kleinteiligen Ladenmix umfassen. Die städtebauliche Qualität eines solchen kleinen Zentrums läge dann in seiner engen räumlichen Konzentrierung. Hierdurch könnte auch ein neuer Quartierstreffpunkt entstehen.

Die Entwicklung eines solchen kleinen kompakten Nahversorgungszentrums wird zukünftig stark von der Verfügbarkeit von Flächen abhängen und deshalb eher langfristig im Rahmen von Nutzungsumstrukturierungen möglich sein wird.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die Hauptziele der Einzelhandelsentwicklung in Eving beziehen sich auf die Stärkung der Nebenzentren. Neben der Stärkung und Sicherung des Nahversorgungsangebotes der Evinger Nebenzentren ist auch die Sicherung einzelner Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten bzw. Ortsteilen ohne Tragfähigkeit für ein eigenes Zentrum als Ziel festzuhalten.

Der nördliche Teil Brechtens wird bis auf wenige Randbereiche flächendeckend durch den Naheinzugsbereich im 500 m-Radius des Ortsteilzentrums versorgt. Der südliche Teil Brechtens befindet sich außerhalb dieses Naheinzugsbereichs und ist zudem durch die Autobahnbrücke als deutliche Zäsur in der Siedlungsstruktur getrennt, wobei im Rahmen des Bebauungsplanes Ev 138 die Anlage einer Fuß- und Radverkehrsbrücke zur Überwindung der Zäsur geplant ist. Im südlichen Teil

Brechtens sorgt ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt für ein bis auf den westlichen Siedlungsrand flächendeckendes Nahversorgungsangebot. Der deutlichen siedlungsstrukturellen Zäsur zwischen dem Brechtener Norden und Süden ist durch die langfristige Bestandssicherung des vorhandenen Nahversorgungsangebots Rechnung zu tragen. Der zukünftige Fortbestand solcher die Zentren ergänzenden Nahversorgungsbetriebe in integrierter Lage ist zu sichern. Dabei ist aber auch großer Wert auf eine Umsetzung von Betriebserweiterungen möglichst am vorhandenen Standort, auf keinen Fall jedoch in nicht integrierter Lage zu legen. Für ein über einen Einzelbetrieb hinausgehendes Angebot zusätzlich zum Ortsteilzentrum im Brechtener Norden ist allerdings in Brechten-Süd kein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden.

Im Mittelpunkt des Ortsteils Lindenhorst stellen ein kleinerer Lebensmitteldiscounter sowie ein Getränkemarkt die hauptsächlichen Nahversorgungsangebote für den Ortsteil dar. Weitere kleinteilige Angebote, darunter insbesondere Lebensmittelhandwerk und ein Drogeriemarkt, befinden sich zerstreut entlang der Bergstraße. Eine Zentrenstruktur ist hier bisher nicht vorhanden, könnte aber, abgestimmt auf die Entwicklung der „Neuen Evinger Mitte“, zukünftig realisiert werden. Als Mindestziel ist die Sicherung eines Mindestangebots im Bereich der Nahversorgung durch einen größeren Anbieter zu formulieren. Durch die geplante Erweiterung des ortsansässigen kleineren Lebensmitteldiscounters norma wird die fußläufig erreichbare Nahversorgung im Ortsteil Lindenhorst auf längere Sicht gesichert. Im Lindenhorster Süden befindet sich ein Lebensmitteldiscounter in nicht integrierter Gewerbegebietslage und zieht Kaufkraft aus dem Ortsteil ab. Weitere solcher nicht integrierten Standorte sind aufgrund ihrer schädlichen Auswirkungen auf Zentren sowie Nahversorgung zu verhindern.

Für eine abgesehen von Randbereichen flächendeckende Nahversorgung in Niedereving, Eving und Obereving sorgen die umfangreichen Angebote im kurzfristigen Bedarf des Stadtbezirkszentrums und des Quartiersversorgungszentrums „Obereving/ Bayrische Straße“.

Stadtbezirk Hörde

Der Stadtbezirk Hörde ist mit gut 53.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Die Wohnsiedlungsstruktur Hördes ist sehr heterogen. Während im Norden des Stadtbezirks die Geschosswohnungsbauweise überwiegt und eine hohe Einwohnerdichte erreicht wird, ist der Süden eher von einer aufgelockerten Bauweise und z. T. Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen geprägt. Während im Norden die Ortsteile längst zusammengewachsen sind, lassen sich im Süden mit Wichlinghofen, Holzen und Syburg noch eigenständige Siedlungskörper ablesen. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks ist durch ein deutliches Süd-Nord-Gefälle gekennzeichnet. Im Süden liegt es weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, im Norden hingegen darunter.

Im Stadtbezirk Hörde werden 69% des lokal vorhandenen einzelhandelspezifischen Kaufkraftpotenzials gebunden. Damit erreicht Hörde einen im Vergleich der Stadtbezirke mittleren Wert, der grundsätzlich als zufriedenstellend zu bewerten ist. Die höchsten Kaufkraftbindungswerte in Dortmund der Stadtbezirke Innenstadt-West, Lütgendortmund und Innenstadt-Nord sind vor dem Hintergrund zu relativieren, dass hier die City bzw. die Einzelhandelsagglomerationen „Indupark“ und „Bornstraße“ außerordentlich hohe Kaufkraftzuflüsse sowohl aus anderen Stadtbezirken Dortmunds wie auch aus dem Dortmunder Umland erzielen. Zur Kaufkraftbindung Hördes tragen nicht zuletzt die im Stadtbezirk getätigten Ausgaben im täglichen Bedarf sowie im Bereich „Baumarktbedarf“ bei. Niedrigere Bindungsquoten im Stadtbezirk Hörde sind hingegen in einigen innenstadttypischen Sortimenten zu verzeichnen. Dies liegt insbesondere an der niedrigen Kaufkraftbindung durch das Stadtbezirkszentrum. Zudem verliert der Stadtbezirk Hörde im täglichen Bedarf Kaufkraft.

Dabei besitzt der Stadtbezirk eine der am stärksten ausgeprägten Zentrenstrukturen Dortmunds. Der Einzelhandel konzentriert sich in Hörde neben dem Stadtbezirkszen-



Stadtbezirkszentrum Hörde

trum auf die vier Ortsteilzentren Benninghofen, Wellinghofen, Höchsten und Holzen sowie die vier Quartiersversorgungszentren „Steinkühlerweg“, „Clarenberg“, „Brücherhof/Teutonenstraße“ und „Niederhofen“. Dem Stadtbezirkszentrum kommen neben seiner Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Hörde auch Versorgungsfunktionen im mittel- und langfristigen Bedarf zu. Die Ortsteilzentren sollen hauptsächlich für die Grundversorgung im täglichen Bedarf des jeweiligen Ortsteils zuständig sein, während den Quartiersversorgungszentren eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar umgebenden Wohnquartiere zugeordnet wird. Diesen Funktionszuordnungen des Masterplans Einzelhandel entsprechen die Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan.

Als einziger zusätzlicher Einzelhandelsstandort von größerer Bedeutung ist der östlich des Stadtbezirkszentrums und an der Hermannstraße gelegene Standort des Baumarktes Hellweg zu nennen. Während der Baumarkt in seinem Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und positiv zur Kaufkraftbindung im Stadtbezirk beiträgt, ist davon auszugehen, dass die beiden dort ebenfalls ansässigen Lebensmittelanbieter, ein Supermarkt und ein Discounter, dem Stadtbezirkszentrum Kaufkraft entziehen. Ansonsten ist noch der Standort eines Gartencenters in Syburg zu nennen, der ebenfalls Anteil an der hohen Kaufkraftbindungsquote des Stadtbezirks im Sortiment „Baumarkt/Gartencenter“ hat.

Stadtbezirkszentrum Hörde

Das Stadtbezirkszentrum von Hörde umfasst, grob umschrieben, den Bereich nördlich des Hörder Bahnhofs sowie südlich der „Seekante“ und östlich der Fassstrasse. Es besitzt zahlreiche Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion. Zu diesen zählen im täglichen, nahversorgungsrelevanten Bedarf ein Rewe-Supermarkt, zwei Lebensmittelcounter und einige Anbieter von Drogerie- und Kosmetikbedarf. Im zentrenrelevanten, innenstadttypischen Bereich sind u.a. „Woolworth“, der Haushaltswarenanbieter „Maritzen“; das Bekleidungs- geschäft „P+P Moden“, „Radio Lüke“ sowie das Spielwarengeschäft „Hemminghaus“ aufzuzählen.

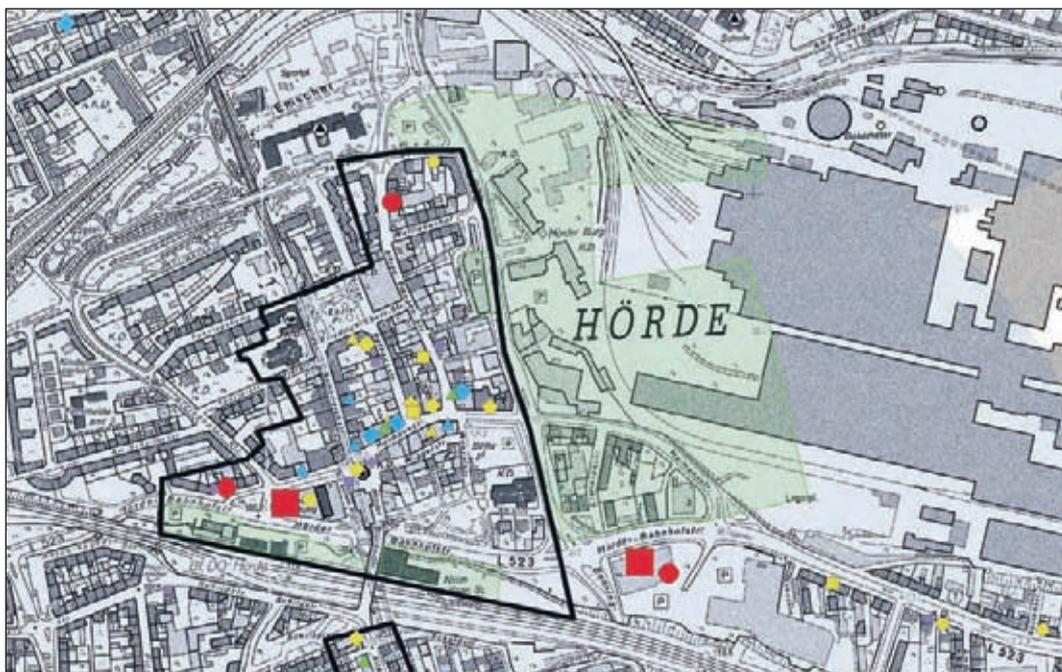
Neben diesen größeren Anbietern weist das Stadtbezirkszentrum auch zahlreiche kleinere Fachgeschäfte mit innenstadttypischen Sortimenten auf, darunter auch Spezialisten wie ein Hutgeschäft und einen PC-Spiele-Anbieter.

Trotz dieser zahlreichen Magnetbetriebe und Fachgeschäfte zeigt das Stadtbezirkszentrum Hörde Schwächen in den innenstadttypischen Kernsortimenten. Auch wenn die Aufgabe inhabergeführter Fachgeschäfte einer bundesweit ablaufenden

Entwicklung entspricht, ist festzuhalten, dass das Hörder Stadtbezirkszentrum in den vergangenen zehn bis fünfzehn Jahren die Aufgabe zahlreicher traditionsreicher und wichtiger Anbieter insbesondere in den innenstadttypischen Sortimenten erlebt und kaum verkraftet hat. Insbesondere sind Schuhgeschäfte verschwunden, aber auch im Bereich "Spiel/Sport/Hobby" sowie im Bekleidungs- und Textilbereich haben sich die innenstadttypischen Angebote des Stadtbezirkszentrums mit der Aufgabe von Geschäften wie "Remagen" und "Sport Herbert" deutlich reduziert. Ziel muss es deshalb sein, das Hörder Stadtbezirkszentrum in diesen Sortimenten wieder zu stärken.

Wichtige bereits in die richtige Richtung gehende Projekte zur allgemeinen Stärkung des Hörder Zentrums sind mit dem Neubau der Bezirksverwaltungsstelle sowie dem kombinierten Wohn- und Geschäftshaus mit der Stadtteilbibliothek in der Hermannstraße realisiert worden. Der Hörder Bahnhof wird im Rahmen des Programms „Modernisierungsoffensive Bahnhöfe Nordrhein-Westfalen“ aufgewertet werden.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat in den folgenden innenstadttypischen



Stadtbezirkszentrum Hörde

Sortimenten Angebotsbedarfe ermittelt: „Bekleidung“, „Schuhe“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ und „Spiel/Sport/Hobby“. In diesen Sortimenten sollte das Stadtbezirkszentrum in der Vergangenheit verlorene Angebote wiederbesetzen. Ziel muss es dabei auch sein, verstärkt wieder Kaufkraft auch aus dem Hörder Süden zu binden. Dies kann nur durch eine Ausweitung innenstadttypischer Angebote geschehen.

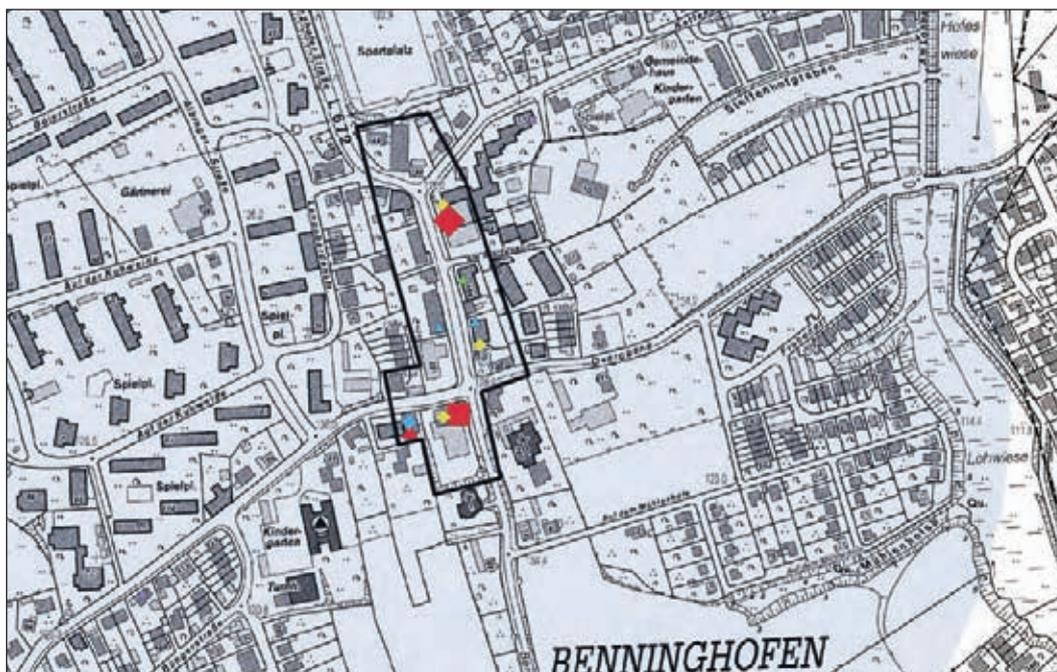
Eine solche Aufwertungsstrategie muss die Entwicklungen auf Phoenix West und insbesondere Phoenix Ost berücksichtigen. Das Stadtbezirkszentrum Hörde wird dabei in Zukunft von seiner Lage und Funktion als Schnittstelle zwischen den Zukunftsstandorten Phoenix West und Ost profitieren. Insbesondere die zukünftige Entwicklung auf Phoenix Ost stellt eine Chance für eine Fortsetzung der bereits begonnen Aufwertung und Attraktivierung des Stadtbezirkszentrums dar, da sich hier das Nachfragepotenzial im unmittelbaren Naheinzugsbereich erhöhen wird. Um die geplante funktionale Verknüpfung der Hörder Altstadt mit dem Entwicklungsbereich Phoenix Ost, östlich der Fassstrasse, zu erreichen, muss die Aufwertung des Zentrums mittel- bis langfristig angelegt und in

ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Bereiche westlich und östlich der Fassstraße integriert sein. Entscheidend für die Erweiterungsmöglichkeiten des Stadtbezirkszentrums auf der östlich der Fassstrasse liegenden Seite ist das Schaffen einer adäquaten Querungsmöglichkeit, um eine fußläufige und kundenfrequenzbezogene Anbindung zu erzielen.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten umfasst auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden Qualitäten der Dortmunder Stadtbezirkszentren. Das Stadtbezirkszentrum Hörde liegt dank seines Marktplatzes sowie Wochenmarktes, einer attraktiven Postfiliale sowie optimalen Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel im gesamtstädtischen Vergleich im oberen Drittel. Negativ schlägt das insbesondere an Markttagen geringe Stellplatzangebot zu Buche.

Ortsteilzentrum Benninghofen

Der historische Ortskern von Benninghofen ist aufgrund seiner wichtigen Versorgungsfunktion für Benninghofen, aber auch z.T. Dortmund-Loh im neuen Flächennutzungsplan als Ortsteilzentrum dargestellt worden. Das Zentrum verläuft entlang der Benninghofer Straße zwischen Kattenkuhle



Ortsteilzentrum Benninghofen

und der Overgünne. Eindeutiger Angebotschwerpunkt ist der tägliche Bedarf. Als Magnetbetriebe sind die Supermärkte Rewe und Edeka sowie der Drogeriemarkt Schlecker zu nennen. Kleinere Geschäfte, z.B. Apotheke und Blumen, sowie haushalts- und gesundheitsorientierte Dienstleister, z.B. Friseur, Ärzte, und eine Sparkasse ergänzen das Angebot. Durch Neubauten kombinierter Wohn- und Geschäftshäuser im unmittelbaren Zentrumsbereich, ist in den letzten Jahren eine Aufwertung und Stärkung des Zentrums gelungen. Die im Rahmen dieser Neubauten erfolgte Umnutzung eines ehemaligen Tankstellenareals sowie eines ehemaligen Gebrauchtwagenhandels kann als beispielhaft für eine Aufwertung auch anderer Dortmunder Zentren gelten.

Das vorliegende aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert Ansiedlungsbedarfe insbesondere in den Sortimenten „Drogeriebedarf“ und „Bekleidung“ sowie für kleinteilige Angebote in anderen zentrenrelevanten Sortimenten. Da in unmittelbarer Zentrumslage keine Freiflächen für den Neubau von Geschäftsflächen vorhanden sind, sollten die ermittelten Bedarfe in den innenstadttypischen Sortimenten durch die Schaffung entsprechender Angebote im

relativ nahe gelegenen Stadtbezirkszentrum gedeckt werden.

Ortsteilzentrum Höchstener

Der gewachsene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im erweiterten Kreuzungsbereich von Benninghofer und Wittbräucker Straße wird im neuen Flächennutzungsplan aufgrund seiner günstigen Lage für eine Angebotserweiterung als Ortsteilzentrum definiert und dargestellt. Die Versorgungsfunktion liegt im Schwerpunkt in der Grundversorgung, d.h. im täglichen Bedarf, und umfasst, räumlich gesehen, Höchstener, Sommerberg sowie den südlichen Teil Dortmund-Lohs, der weiter vom Benninghofer Zentrum entfernt ist. Zusätzlich zu einem Rewe-Markt als größtem Anbieter sind kleinere Geschäfte, u. a. in den Sortimenten Blumen, Bekleidung, Einrichtungsbedarf vorhanden. Die Größe des Rewe-Supermarktes liegt dabei deutlich unterhalb der Größe von Neueröffnungen.

Das derzeit vorhandene Angebot an Lebensmitteln und Drogeriebedarf im Höchstener Zentrum wird der notwendigen Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums nicht gerecht. Die Nutzungsaufgabe eines Teils des an der Höchstener Straße gelegenen Sportplatzes ermöglicht nun die not-



Ortsteilzentrum Höchstener

Ortsteilzentrum Wellinghofen

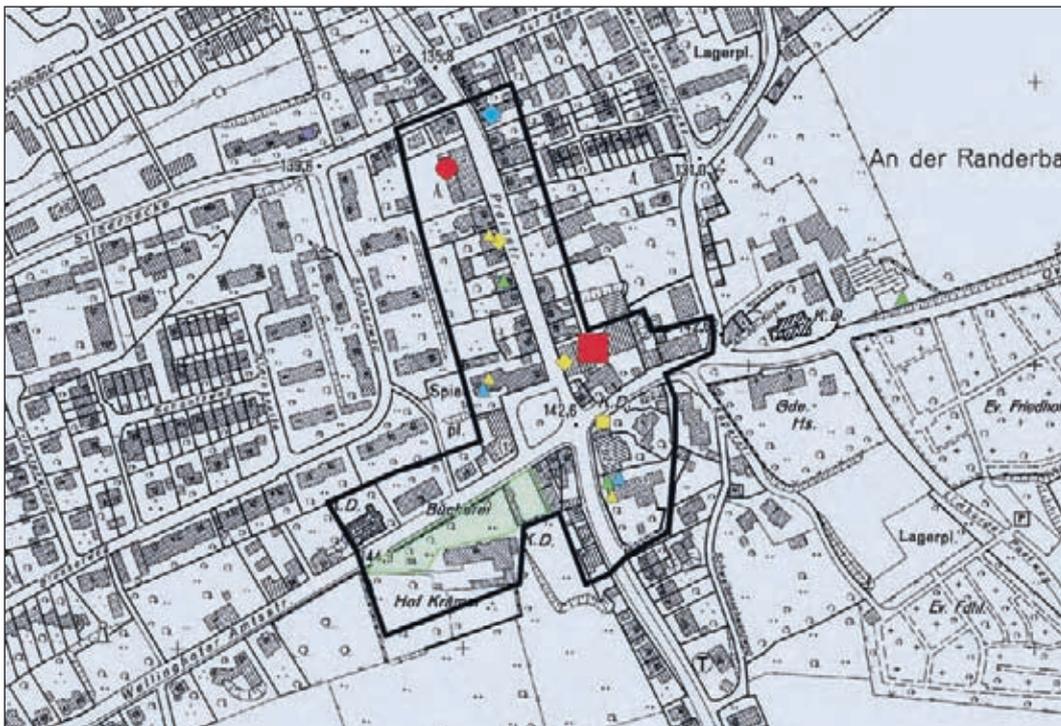
Der historische Ortskern von Wellinghofen ist aufgrund seiner vorhandenen und notwendigen Versorgungsfunktion im neuen Flächennutzungsplan ebenfalls als Ortsteilzentrum dargestellt worden. Das Wellinghofer Ortsteilzentrum liegt mit seinem Schwerpunkt im Kreuzungsbereich von Overgünne bzw. Wellinghofer Amtsstraße und der Preinstraße.

Mit einem Edeka-Supermarkt, einem Plus-Lebensmitteldiscounter sowie einem Schlecker-Drogeriemarkt als größten Einzelhandelsbetrieben liegt der Angebotschwerpunkt des Wellinghofer Zentrums im täglichen Bedarf. Kleinere Geschäfte, z.B. Optiker, Schreibwarenhändler, PC-Laden, Apotheke, ergänzen das Angebot, das noch vor relativ kurzer Zeit durch ein Bekleidungsgeschäft auch im innenstadttypischen Bereich stärker war. Insbesondere im täglichen Bedarf besteht eine Arbeitsteilung zwischen dem im Kreuzungsbereich gelegenen Ortsteilzentrum und dem weiter südlich im Bereich zwischen Prein- und Godekinstraße liegenden Quartiersversorgungszentrum „Niederhofen“.

Mit der Standortverlagerung der Postfiliale aus dem Zentrum heraus in das neue Baugebiet „An der Silberhecke“ hat jetzt auch das Wellinghofer Zentrum einen bedeutenden Funktionsverlust erlitten, der in anderen Nebenzentren schon länger vollzogen ist.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten weist für das Ortsteilzentrum Wellinghofen keine umfangreicheren Ansiedlungsbedarfe im täglichen Bedarf aus. Grundsätzlich sollte aber zugunsten der im Zentrum ansässigen Magnetbetriebe ein Erweiterungsbedarf angenommen werden. Denn die dort ansässigen Betriebe weisen Betriebsgrößen auf, die unter den Größen von Neueröffnungen liegen.

In den zentrenrelevanten Sortimenten „Schuhe“ und „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie bedingt „Hausrat/Glas“ und „Spiel/Sport/Hobby“ sind Ansiedlungsbedarfe für kleine Fachgeschäfte vorhanden. Sollten diese nicht vor Ort auszuschöpfen sein, sind sie im Rahmen der Stärkung des Stadtbezirkszentrums zu berücksichtigen.



Ortsteilzentrum Wellinghofen



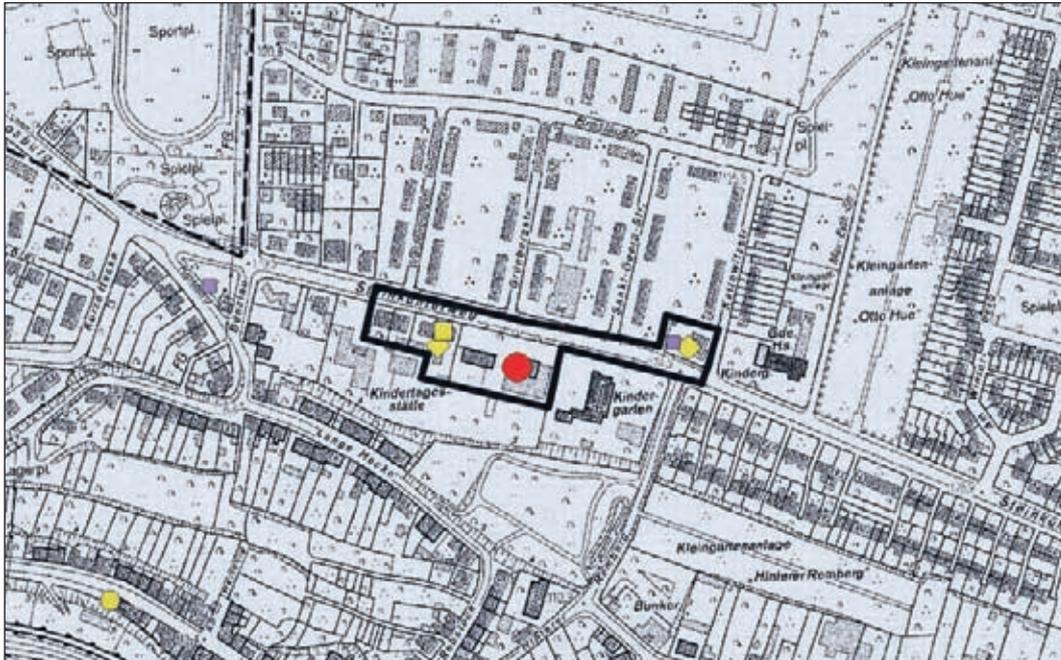
Quartiersversorgungszentrum „Niederhofen“

Quartiersversorgungszentrum „Niederhofen“

Trotz der großen Nähe zum Ortsteilzentrum Wellinghofen hat sich weiter südlich an der Preinstraße, Ecke Godekinstraße eine Ladengruppe mit den Supermärkten Rewe und Edeka sowie kleineren Anbietern hauptsächlich des täglichen Bedarfs gehalten. Diese Ladengruppe ist als Quartiersversorgungszentrum eingestuft worden, um seiner unmittelbaren Nahversorgungsfunktion für den angrenzenden Wohnsiedlungsbereich Rechnung zu tragen. Hier ist auch aufgrund einer teilweisen Geschosswohnungsbauweise eine relativ hohe Einwohnerdichte und damit gute Tragfähigkeit von Läden gegeben. Den historisch gewachsenen Ortskern mit einem zumindest ursprünglich wesentlich stärkeren Angebot auch in innenstadttypischen Sortimenten stellt allerdings das Ortsteilzentrum dar.

Die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung hat aufgrund des umfangreichen Angebotsbestandes im täglichen Bedarf im Ortsteilzentrum Wellinghofen und dem Quartiersversorgungszentrum „Niederhofen“ lediglich einen Ansiedlungsbedarf im Drogeriebedarf für das Quartiersversorgungszentrum ausgemacht, der für ein Drogeriegeschäft hinreichend wäre. Nicht aus-

zuschließen sind jedoch zukünftige Erweiterungsbedarfe bei den bestehenden Lebensmittelanbietern. Hier ist jedoch stets der Bestandsschutz des Wellinghofer Ortsteilzentrums und seiner Lebensmittelanbieter zu berücksichtigen.



Quartiersversorgungszentrum „Steinkühlerweg“

Quartiersversorgungszentrum „Steinkühlerweg“

Am Steinkühlerweg befindet sich zwischen der Waldenburgstraße und der Kattowitzstraße eine kleinere Ladengruppe, die aufgrund ihrer großen Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete als Quartiersversorgungszentrum aufgenommen worden ist. Die Ladengruppe besteht im Kern aus einem Lebensmitteldiscounter sowie ergänzenden kleineren Läden, darunter befinden sich eine Bäckerei sowie haushaltsorientierte Dienstleistungen.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat keine zusätzlichen Ansiedlungsbedarfe festgestellt. Als Ziel ist aber die Sicherung eines größeren Lebensmittelanbieters zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung festzuhalten.

Quartiersversorgungszentrum „Clarenberg“

Nur durch die Fußgängerbrücke vom nördlich gelegenen Stadtbezirkszentrum getrennt, hat sich aufgrund der vorhandenen hohen Einwohnerdichte und der Barrierewirkung der Brücke ein Einzelhandelschwerpunkt entlang der Alten Benninghofer Straße zwischen der Brücke und dem Oelpfad ausgebildet. Die Geschäftsstraße ist ihrem Angebotsschwerpunkt entsprechend als Quartiersversorgungszentrum mit Nahversorgungsfunktion insbesondere auch für die angrenzende Siedlung Clarenberg im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Zum Angebotsschwerpunkt gehören als Magnetbetriebe ein Rewe-Supermarkt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt sowie ein vielseitiger kleinteiliger Ladenbesatz mit z. T. innenstadtypischen Sortimenten, z.B. Audio/Hifi-Geschäft, Optiker.

Dem unter Berücksichtigung der ausgesprochenen Nähe zum Stadtbezirkszentrum umfangreichen Angebot des Quartiersversorgungszentrums entsprechend sind gutachterlich keine Ansiedlungsbedarfe festgestellt worden.



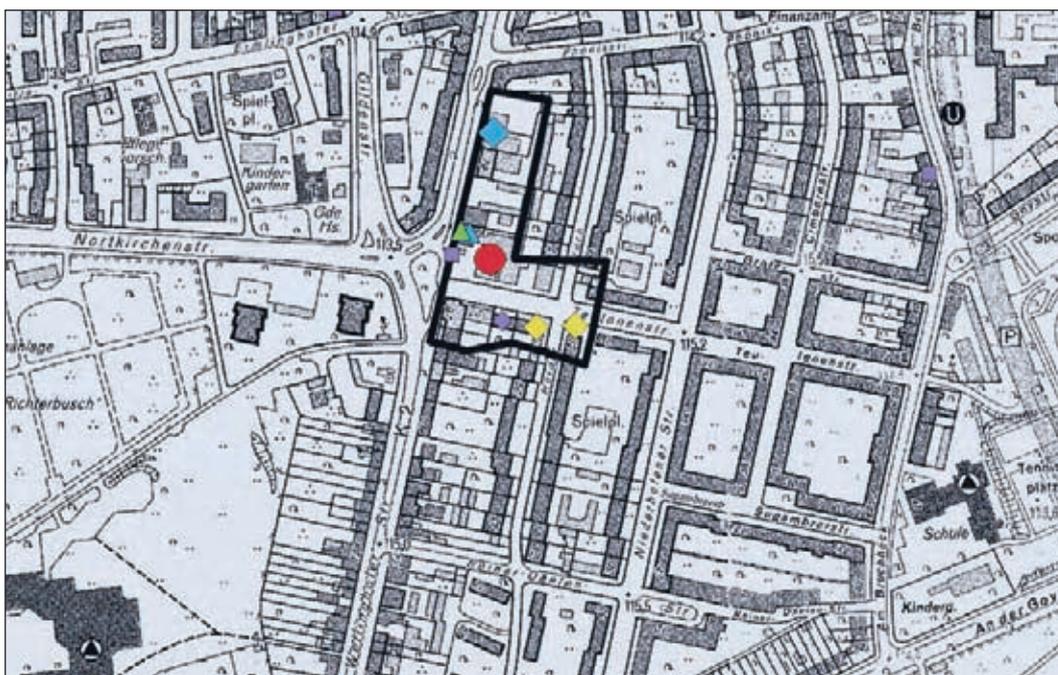
Quartiersversorgungszentrum „Clarenberg“

**Quartiersversorgungszentrum
„Brücherhof/Teutonenstraße“**

Im südwestlichen Hörde befindet sich an der Ecke Wellinghofer Straße, Teutonenstraße eine Ladengruppe mit einem Plus-Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt sowie einigen kleineren Geschäften, die aufgrund ihrer Nahversorgungsfunktion

für die angrenzenden Wohnquartiere als Quartiersversorgungszentrum eingeordnet worden ist.

Der Versorgungsfunktion des Zentrums auch für das südwestliche Hörde entsprechend sind angesichts des nicht besonders umfangreichen Angebotsbestandes gut-



Quartiersversorgungszentrum „Brücherhof / Teutonenstraße“

achterlich Ansiedlungsbedarfe in den Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogeriebedarf“ festgestellt worden. Grundsatzproblem zur Umsetzung dieser Ansiedlungsbedarfe ist ein Mangel an bebaubaren Freiflächen in der näheren Umgebung. Unter Umständen lassen sich die Bedarfe erst mittel- bis langfristig durch Umstrukturierung der bestehenden Nutzungs- und Bausubstanz umsetzen.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die starke Zentrenstruktur Hördes bewirkt im Stadtbezirk trotz seiner äußerst heterogenen Siedlungsstrukturen mit überwiegenden Geschosswohnungsbauweise im Norden und überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Süden eine nahezu flächendeckende Nahversorgung.

Dem wichtigen Beitrag der gut ausgeprägten Zentrenstruktur Hördes zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung entspricht das Ziel, dem zukünftigen Erhalt des Nahversorgungsangebotes in den Zentren die höchste Priorität einzuräumen. In den Zentren sind teilweise Supermärkte und Lebensmitteldiscounter ansässig, die vor dem Hintergrund allgemeiner Vergrößerungstendenzen bei diesen Angebotsformen in Zukunft einen Erweiterungsbedarf aufweisen könnten. Insofern sind vor dezentralen Ansiedlungen von sogenannten „Nahversorgern“ immer die Auswirkungen auf die Tragfähigkeit der Angebote in den Zentren mit Vorsicht zu bewerten, die dort gleichzeitig wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer sind. Die z. T. bereits als vorliegende Planungen von Investoren konkretisierten Maßnahmen für die Zentren sind bereits oben benannt.

Neben den Zentren stellen einige Einzelstandorte von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern, teilweise aber auch Lebensmittelselfbedienungsläden oder -märkte, in Wohngebieten einen wichtigen Beitrag zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung dar. Die entsprechenden Wohngebiete liegen oftmals nicht im Radius von 500 m des nächstgelegenen Zentrums. Ziel ist deshalb der langfristige Erhalt dieser Einzelstandorte. Dies sind Einzelstandorte sowohl im Norden wie auch Südwesten des Ortsteils Hörde. Bei diesen Einzelbetrieben liegen

angesichts der vorhandenen Verkaufsflächen u. U. Erweiterungsbedarfe vor. Die Umsetzbarkeit dieser Erweiterungsbedarfe hängt von der Verfügbarkeit von angrenzenden Freiflächen ab.

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

Im Ortsteil Hörde sind es die Lebensmittelangebote des Stadtbezirkszentrums sowie der drei Quartiersversorgungszentren „Steinkühlerweg“, „Clarenberg“ und „Brücherhof/Teutonenstraße“, die, ergänzt durch einzelne „Nahversorger“ in Wohngebieten eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung im Ortsteil bewirken. Insbesondere nördlich des Hörder Stadtbezirkszentrums ist ein Einzelstandort für die Nahversorgung von großer Bedeutung: ein Rewe-Markt mit Getränkemarkt in der Rathenaustraße, Ecke Semerteichstraße. Im südwestlichen Hörde trägt ein kleiner Lebensmittelselfbedienungsladen in der Graudener Straße zusätzlich zum Quartiersversorgungszentrum „Brücherhof/Teutonenstraße“ zur Nahversorgung bei. Der Erhalt dieser Einzelstandorte ist als Ziel festzuhalten.

In Benninghofen liegt mit dem Ortsteilzentrum sowie einer kleinen Ladengruppe an der Benninghofer Straße, Ecke Albinger Straße mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt und kleineren Läden für die angrenzende Wohnsiedlung eine sehr gute und flächendeckende Nahversorgung vor.

Dortmund-Loh besitzt außer einem Getränkemarkt und Kleinstantbiern keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen. Loh weist allerdings keine für einen einzelnen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter ausreichende Mantelbevölkerung auf, so dass bei einer Ansiedlung negative Auswirkungen auf die nahe gelegenen Ortsteilzentren Benninghofen und Höchsten zu befürchten wären. Loh ist damit auch in Zukunft auf die Versorgung durch die beiden Ortsteilzentren angewiesen.

Der Ortsteil Höchsten wird flächendeckend durch das im Ausbau befindliche Ortsteilzentrum versorgt.

Gleiches gilt für den Siedlungsbereich Sommerberg, der an das in Zukunft ausgebaute Ortsteilzentrum Höchsten angrenzt, nicht aber im 500 m-Radius des Zentrums liegt. Sommerberg wird über das Ortsteilzentrum mitversorgt. Aufgrund der vorwiegenden Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung ist die Einwohnerdichte zu niedrig und damit keine Tragfähigkeit für einen eigenen Nahversorger vorhanden.

Der Ortsteil Holzen weist mit dem Ortsteilzentrum Holzen eine sehr gute und flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung auf.

Die Siedlungsbereiche Buchholz und Syburg besitzen erst recht nicht die für die Tragfähigkeit eines eigenen Nahversorgungsangebotes notwendige Mantelbevölkerung und werden über das Holzener Zentrum mitversorgt.

Die beiden Wellinghofer Zentren, das Ortsteilzentrum und das Quartiersversorgungszentrum „Niederhofen“, sorgen im Ortsteil Wellinghofen für eine umfangreiche und bis auf Randbereiche nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Hacheney liegt außerhalb des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsbereichs des Ortsteilzentrums von 500 m, besitzt aber wie auch die anderen kleineren Randbereiche keine ausreichende Bevölkerungszahl für einen eigenen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter. Hier könnte nur über Kleinstbetriebe, wie z.B. eine Bäckerei, eine Mindestversorgung hergestellt werden.

Wichlinghofen liegt als Siedlungskörper deutlich abseits der Wellinghofer Zentren. Es verfügte in der Vergangenheit über einen kleinen Rewe-Markt zur Deckung des Grundbedarfs, der jedoch mittlerweile geschlossen worden ist. Die Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Drogeriemarkt kann die notwendige Nahversorgung mit Lebensmitteln nicht leisten. Für einen neu zu eröffnenden Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter fehlt dem Ortsteil jedoch die notwendige Einwohnerzahl. Hier ist zum einen auf eine Mitversorgung durch die Wellinghofer Zentren zu verweisen. Es bestehen jedoch aktuelle Planungen, im

Ortsteil durch einen „rollenden Supermarkt“ eine Mindestversorgung direkt vor Ort zumindest an einigen Tagen in der Woche anzubieten.

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 (Indupark et al.) beruhen. Das dem Nahversorgungskonzept zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten (Stand Dezember 2002) befand zwar die Kaufkraftbindungsquoten des Stadtbezirks Hombruch in den meisten innenstadttypischen 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.



Wochenmarkt in Hombruch

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 Angebotschwerpunkt 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.



Stadtbezirkszentrum Hombruch

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. Hagerer 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 „Brüninghausen/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, innenstadttypischen wie auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei. Als größte Magnetbetriebe umfasst das Stadtbezirkszentrum im innenstadttypischen Bereich das neu eröffnete Kaufhaus „Dustmann“ (zuvor Kaufhaus „Burgholz“), „Strauss Innovation“, Bekleidungsanbieter wie „Takko“ sowie im Bereich des überwiegend täglichen 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 klein-

teiligem 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.

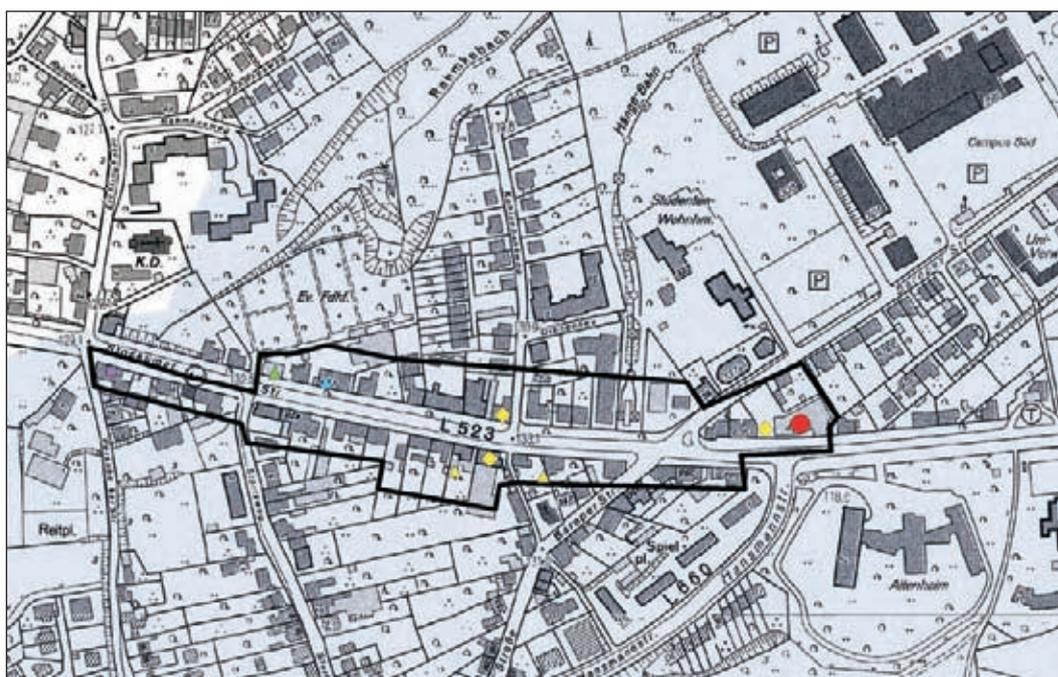
Das aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert angesichts des bereits vorhandenen guten Angebotes des Stadtbezirkszentrums sowie nicht zuletzt auch der benannten Projekte auf den ehemaligen Hoesch-Röhrenwerken nur noch mittelgroße Ansiedlungsbedarfe in den zentrenrelevanten Sortimenten „Uhren/Schmuck/Lederwaren“ und „Unterhaltungselektronik/Elektro-

geräte/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 „Kopfen“ 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-Lebensmittel-



Ortsteilzentrum Eichlinghofen

discounter den größten Magnetbetrieb dar. Das Eichlinghofer Ortsteilzentrum verfügt zusätzlich über Fachgeschäfte, z. T. auch mit innenstadttypischen 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 Betriebsaufnahme 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 innenstadttypische 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 innenstadttypischen 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



Ortsteilzentrum Kirchhörde

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 Ortsteil-

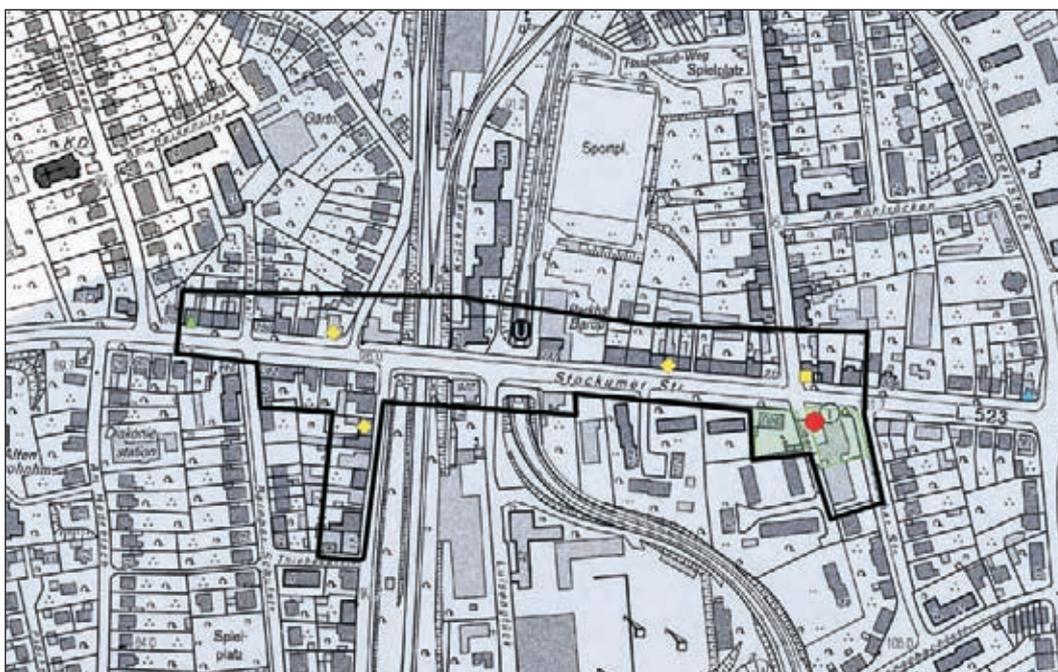
zentrums gefährden dürfte. Ein Standort an der Hagener Straße mit einer besseren Pkw-Erreichbarkeit und/oder besseren Stellplatzsituation als am Kirchhörder Berg wäre auszuschließen, sondern nur ein Standort in unmittelbarer Wohngebietslage vorstellbar, da sonst schädliche Kaufkraftabflüsse aus dem gerade 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. Wäh-

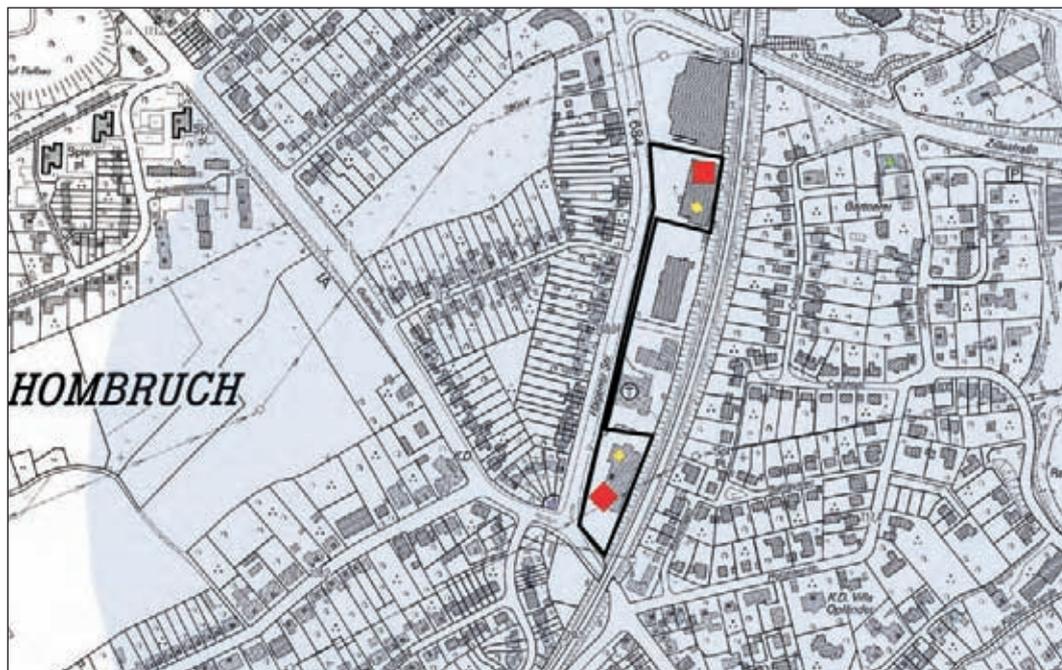


Quartiersversorgungszentrum Barop

rend 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.

nung des vorhandenen Angebotes an diesem Standort nicht erwünscht ist.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat für das Quartiersversorgungszentrum einen Ansiedlungsbedarf im Drogerie-



Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen / Renninghausen

Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen/Renninghausen

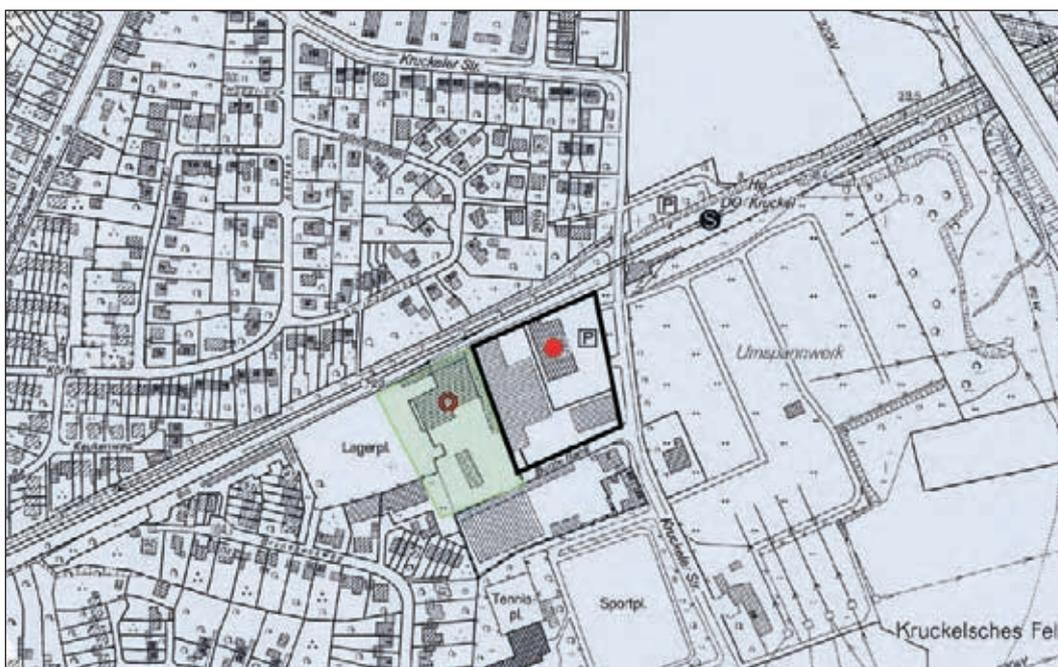
An der Hagener Straße haben sich zwischen Gotthelfstraße und Zillestraße mit Rewe und Edeka zwei große Supermärkte in einer ursprünglich eindeutigen Gewerbegebietslage angesiedelt. Der Bereich ist gleichzeitig der Standort eines mittelgroßen Baumarktes.

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 Ausdeh-

bedarf 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

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.



Quartiersversorgungszentrum Persebeck-Kruckel

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.

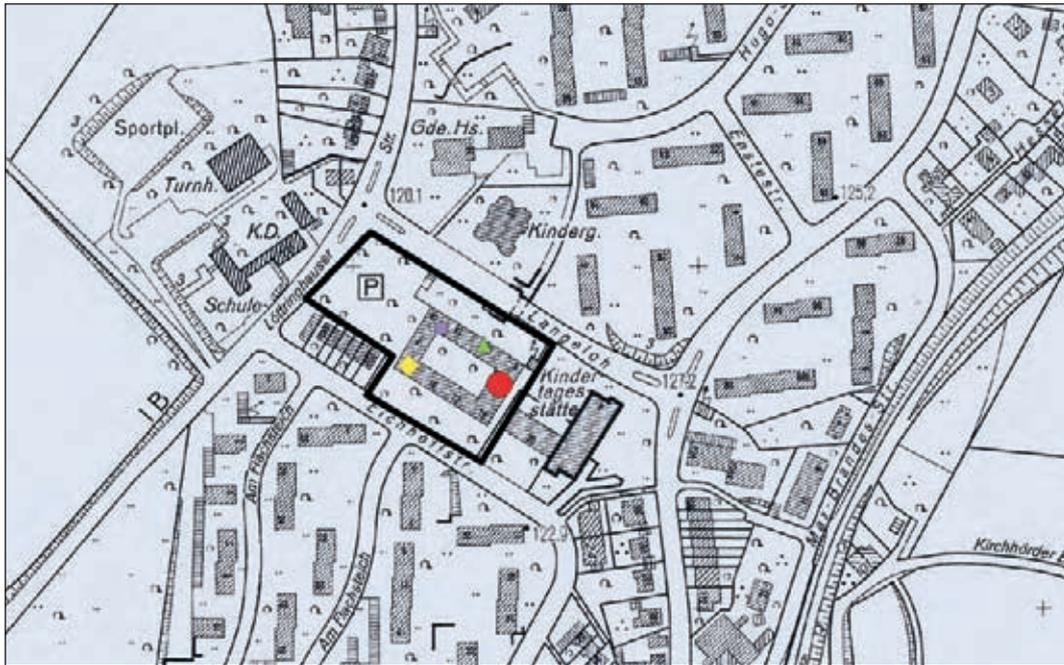
Es bestehen Pläne eines Investors für die Ansiedlung eines weiteren größeren Lebensmittelanbieters. Die gutachterlich ermittelten Ansiedlungsbedarfe sollten auch durch die Ansiedlung eines Drogeriefachgeschäftes oder -marktes umgesetzt werden. Denkbar sind auch kleinere nahversorgungsrelevante Geschäfte 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.

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.



Quartiersversorgungszentrum Löttringhausen

Das Hauptziel für das Quartiersversorgungszentrum ist die langfristige Bestandsicherung. 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 Bestandsicherung 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 Bestandsicherung der Einzelstandorte „Am Bahnhof Tierpark“, „Kirchhörder Straß / 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 Super-

markt „Fruchtbörse Limberg“, einem Penny Markt-Lebensmitteldiscounter zu nennen, die 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 Hombruchs-feld“, 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 Kreuzungsbe-reich „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 Lebensmittel-selbstbedienungsläden.

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 Lücklemburg 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 Lücklemburg 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 Ange-

bot 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.

Stadtbezirk Huckarde

Der Stadtbezirk Huckarde zählt mit nur 37.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) zu den drei Stadtbezirken Dortmunds mit den mit Abstand niedrigsten Einwohnerzahlen. Der Stadtbezirk erstreckt sich entlang der Kirchlinger bzw. Rahmer Straße vom westlichen Kirchlinge bis zum am östlichen Rand des Stadtbezirks gelegenen Stadtbezirkszentrum Huckarde. Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Autobahn A 45 sowie Grünflächen gliedern die in großen Teilen durch eine eher aufgelockerte Bebauung gekennzeichnete Siedlungsstruktur des Stadtbezirks vertikal. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks Huckarde liegt deutlich unter dem Stadtdurchschnitt Dortmunds.

Der Stadtbezirk Huckarde weist die zusammen mit dem Stadtbezirk Scharnhorst niedrigste Zentralität und Kaufkraftbindung aller Dortmunder Stadtbezirke auf. Nur 48 % der im Stadtbezirk vorhandenen Kaufkraft werden im Stadtbezirk ausgegeben und damit gebunden. In den Stadtbezirken Hörde und Brackel werden hingegen 69 % bzw. sogar 77 % der lokalen Kaufkraft gebunden. Die wesentlich höhere Zentralität der beiden anderen Stadtbezirke liegt zum ersten wesentlich in der höheren Kaufkraftbindung im Baumarktbereich begründet. Hier besitzen die beiden Stadtbezirke je einen großen Anbieter, Huckarde aber nicht. Zweitens ist festzustellen, dass hohe Kaufkraftabflüsse Huckardes im kurzfristigen Bedarf einen hohen Anteil an der niedrigen Gesamtzentralität des Stadtbezirks haben. Drittens ist die niedrige Zentralität des Stadtbezirks auf niedrige Kaufkraftbindungsquoten in den meisten innerstadttypischen Kernsortimenten zurückzuführen. Gerade in diesen Bereichen sollte das Stadtbezirkszentrum, wie in anderen Stadtbezirken auch, Angebote in Ergänzung zur Dortmunder City vorhalten. Das Stadtbezirkszentrum Huckarde weist hier deutliche Angebotsschwächen auf (s.u.)

Der Stadtbezirk Huckarde besitzt neben dem Stadtbezirkszentrum als größtem Nebenzentrum drei weitere als Zentren definierte und im neuen Flächennutzungsplan dargestellte Einzelhandelsstandorte:

das Ortsteilzentrum Kirchlinge sowie die beiden Quartiersversorgungszentren „Jungferntal“ und „Mailoh/Varziner Straße“. Bei einem Vergleich mit anderen Stadtbezirken fällt zwar auf, dass Huckarde weniger Zentren besitzt. Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass Huckarde mit Eving und Mengede mit jeweils unter 40.000 Einwohnern zu den kleineren Stadtbezirken Dortmunds gehört. Die anderen Stadtbezirke haben mindestens knapp 50.000 Einwohner.



Stadtbezirkszentrum Huckarde

Dem Stadtbezirkszentrum werden innerhalb der Huckarder Zentrenhierarchie neben seinen Nahversorgungsfunktionen im täglichen Bedarf auch Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf zugeordnet. Im Gegensatz hierzu kommen dem Ortsteilzentrum Kirchlinge dem Schwerpunkt nach Grundversorgungsfunktionen für den Ortsteil im täglichen Bedarf zu, während die Quartiersversorgungszentren nur Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar umliegenden Wohngebiete haben. Diese abgestuften Zentrenfunktionen sind in den neuen Flächennutzungsplan eingeflossen, um auch der zukünftigen Bedeutung der einzelnen Zentren für die Versorgung im Stadtbezirk Rechnung zu tragen.

Außer den benannten Zentren und einigen noch später zu bewertenden Einzelstandorten sind in Kirchlinge keine nennenswerten Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden. Positiv ist hervorzuheben, dass keine nicht

integrierten Agglomerationen vorhanden sind, die das Entwicklungspotenzial der Zentren einschränken.

Stadtbezirkszentrum Huckarde

Das Stadtbezirkszentrum von Huckarde liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks und umfasst ungefähr den Bereich südlich des Bahnhofes Huckarde-Nord, zwischen Urbanus- bzw. Rahmer Straße und dem Gemeindezentrum im Osten. Es besitzt, seiner Funktion als Stadtbezirkszentrum zunächst grundsätzlich entsprechend, Einzelhandelsangebote sowohl im kurzfristigen Bedarf wie auch in innenstadttypischen Kernsortimenten.

Die Hauptmagneten des Stadtbezirkszentrums sind ein großer Rewe-Markt mit Getränkemarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, drei Drogeriemärkte sowie ein Textildiscounter der Marke „KIK“. Eine größere Zahl an Fachgeschäften sowohl im täglichen Bedarf wie auch in innenstadttypischen Kernsortimenten stellt das kleinteilige Angebot des Stadtbezirkszentrums dar.

Dennoch ist festzustellen, dass der Angebotsumfang des Zentrums insgesamt auch unter Berücksichtigung der relativ niedrigen Einwohnerzahl des Stadtbezirks als

gering bewertet werden muss. Das Stadtbezirkszentrum Huckarde weist sowohl im kurzfristigen Bedarf wie auch in den innenstadttypischen Kernsortimenten deutliche Angebotsschwächen auf und kann damit nicht den anzustrebenden Beitrag zur Kaufkraftbindung im Stadtbezirk leisten. Im Vergleich zu anderen Stadtbezirkszentren wird unter Berücksichtigung der insgesamt niedrigen Gesamtverkaufsfläche sowie der Tatsache, dass im kurzfristigen Bedarf genauso viel Verkaufsfläche wie in innenstadttypischen Kernsortimenten vorhanden ist, deutlich, dass insbesondere die innenstadttypischen Kernsortimente unterrepräsentiert sind. Den Angebotsschwächen in den innenstadttypischen Kernsortimenten entsprechen im Vergleich zu anderen Stadtbezirken hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirk in den Sortimenten „Bekleidung“, „Schuhe“ sowie „Bücher/Schreibwaren“. Positiv hervorzuheben ist hingegen das vielseitige Angebot des zweimal die Woche stattfindenden Huckarder Wochenmarkts, der einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Zentrums leistet.

Im täglichen Bedarf hat der Stadtbezirk mit der Betriebsaufgabe des Supermarktes Edeka einen wichtigen Magnetbetrieb verloren. Dieser Verlust konnte im Zuge der



Stadtbezirkszentrum Huckarde

Nachnutzung durch den erweiterten Lebensmittelanbieter Plus sowie die Neuan siedlung eines Drogeriemarktes teilweise wieder wettgemacht werden.

Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung hat der derzeitigen Angebotssituation entsprechend für das Stadtbezirkszentrum Huckarde umfangreiche Ansiedlungsbedarfe in den Bereichen „Lebensmittel“, „Bekleidung“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren“, „Hausrat/Glas“ sowie „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ festgestellt. Im Vergleich zu anderen Stadtbezirkszentren sind zwar auch die Ansiedlungsbedarfe in den fünf zuletzt genannten innenstadttypischen Sortimenten als äußerst umfangreich zu bezeichnen und reichen für die Ansiedlung größerer Fachgeschäfte aus. Im Bereich „Bekleidung“ ist hingegen ein sehr großer Bedarf durch das Gutachterbüro berechnet worden, der mehrere mittlere oder einen großen Anbieter ermöglichen würde. Im Bereich „Lebensmittel“ legt das Gutachten die Ansiedlung eines weiteren großen Lebensmittelanbieters nahe. Die aufgezählten gutachterlich errechneten Ansiedlungsbedarfe reichen in der Summe sogar für die Realisierung eines größeren Verbrauchermarktes mit umfangreichem Non-food-Anteil, d.h. innenstadttypischen Sortimenten, aus.

Grundsätzlicher Engpassfaktor für die Entwicklung des Huckarder Zentrums ist jedoch ein akuter Mangel an überbaubaren Freiflächen. Mit der Realisierung der Bezirksverwaltungsstelle, des Rewe-Marktes sowie der an die St. Urbanuskirche angrenzenden Wohnbebauung sind die letzten größeren Entwicklungsflächen umgesetzt worden. Für die Umsetzung der oben aufgeführten Ansiedlungspotenziale sind die notwendigen Flächen in Zentrumslage derzeit nicht vorhanden. Die Stärkung des Stadtbezirkszentrums muss demzufolge in eine mittel- bis langfristige Perspektive eingebettet sein, die auf der Umnutzung bestehender Nutzungs- und z. T. auch Bausstrukturen beruhen muss. So ist auch die Zusammenlegung kleiner Ladeneinheiten im Erdgeschoss kombinierter Wohn- und Geschäftshäuser als mögliche Maßnahme

anzusehen, um Platz für größere Magnetbetriebe zu schaffen. Denkbar ist in längerfristiger Perspektive auch u. U. eine Umstrukturierung des Areals unmittelbar südlich der Bahnlinie.

Auf keinen Fall sollte zugunsten einer kurzfristigen Realisierung der Ansiedlungsbedarfe eine Entwicklung von Einzelhandelsflächen außerhalb der im Konzept zeichnerisch abgegrenzten Zentrumslage erfolgen. Hier sind keine Entwicklungsflächen unmittelbar an das Zentrum angrenzend vorhanden, die funktional, d.h. über fußläufige Kundenfrequenz, an den Bestand, das gewachsene Zentrum, angebunden werden könnten. Solche Standorte würden letztlich ein Eigenleben führen und dem Zentrum nur schaden.

Zu berücksichtigen ist bei der Entwicklung des Stadtbezirkszentrums Huckarde auch seine nicht zentrale Lage im Stadtbezirk, sondern am äußersten östlichen Rand Huckardes. Die Erreichbarkeit des Zentrums für die weiter im Westen wohnende Huckarder Bevölkerung ist damit nicht so hoch.

Das Gutachten umfasst auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden Qualitäten des Stadtbezirkszentrums. Im Vergleich mit den anderen Dortmunder Stadtbezirkszentren schneidet das Huckarder Zentrum schlecht ab und belegt einen der hinteren Ränge. Hierzu tragen negativ hauptsächlich eine nicht optimale verkehrliche Erschließung sowie z. T. Mängel in der städtebaulichen Gestaltung bei. Es ist aber gleichzeitig zu betonen, dass das Huckarder Zentrum gerade auch abseits der zentralen Einkaufsbereiche mit dem Bereich um die St. Urbanuskirche nicht nur historisch, sondern auch städtebaulich hervorragende Qualitäten besitzt. Hier ist in den letzten Jahren mit der Realisierung von Wohngebäuden eine attraktive Wohnlage mitten im Zentrum geschaffen worden.

Ein bereits in der jüngeren Vergangenheit realisiertes zentrales Projekt, das einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Attraktivierung des Zentrums geleistet hat, ist der Neubau der Bezirksverwaltungsstelle mit der Gestaltung des zuge-

hörigen Vorplatzes, der auch als Marktplatz genutzt wird.

Ortsteilzentrum Kirchlinde

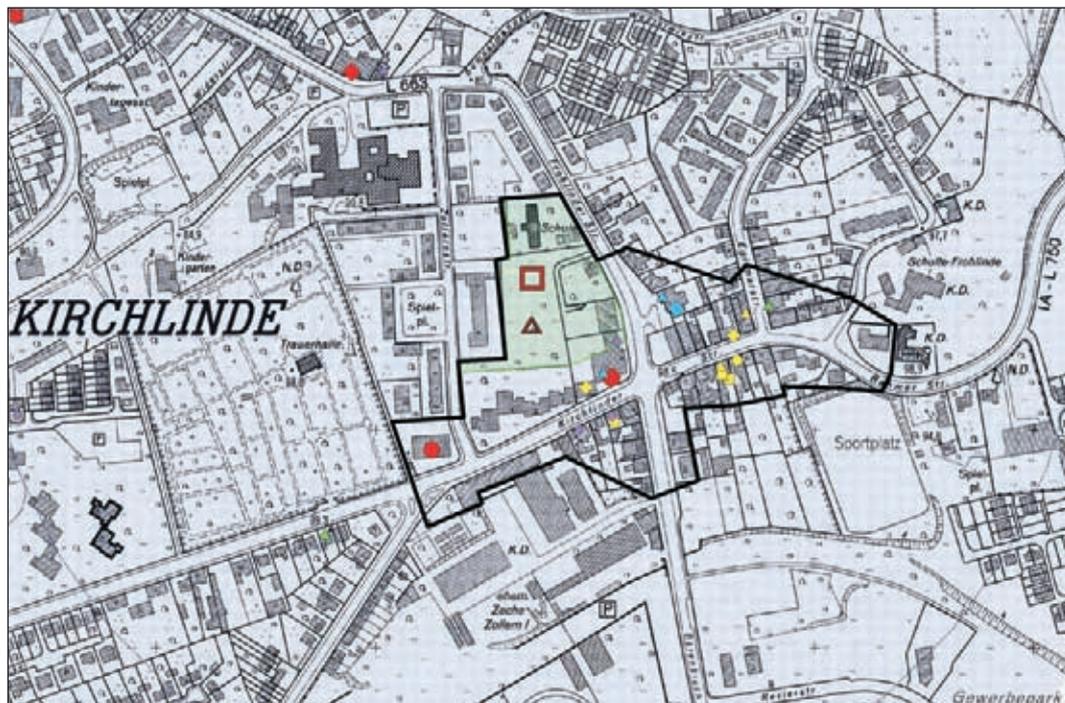
Das nach dem Stadtbezirkszentrum größte und einzige weitere historisch gewachsene Zentrum in Huckarde ist das Ortsteilzentrum Kirchlinde mit seinem Schwerpunkt im Kreuzungsbereich von Kirchlinger und Frohlinger Straße und erstreckt sich in östlicher Richtung bis zur Stadtparkasse an der Einmündung der Wasserstraße. Der Angebotschwerpunkt des Ortsteilzentrums ist seiner bereits im Rahmen des 1985er Flächennutzungsplanes dargestellten Funktion entsprechend im kurzfristigen Bedarf angesiedelt. Diesem Bereich sind auch die meisten Magnetbetriebe sowie Fachgeschäfte zuzuordnen. Als Betriebe mit für die Kundenfrequenz wichtiger Magnetfunktion sind die beiden Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, aber auch ein relativ großes Bekleidungsgeschäft, Budin, zu zählen. Neben diesem größeren Fachgeschäft sind auch mehrere kleinere Fachgeschäfte mit innenstadttypischen Sortimenten vorhanden und verbreitern das Angebotsspektrum des Zentrums.

Festzuhalten ist, dass kein Vollsortimenter im Ortsteilzentrum vorhanden ist und die

beiden Lebensmitteldiscounter nicht sehr groß sind. Bei ihnen ist angesichts des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel zugunsten größerer Betriebseinheiten zumindest mittel- bis langfristig ein Erweiterungsbedarf anzunehmen.

Eine aktuelle Einzelhandelsuntersuchung stellt dementsprechend umfangreiche Ansiedlungsbedarfe insbesondere im kurzfristigen Bedarf, aber auch Bedarfe für kleinteilige Angebote in den innenstadttypischen Sortimenten „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ und „Spiel/Sport/Hobby“ fest. In zuletzt genannten Sortimenten könnte die Ansiedlung von Fachgeschäften einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Angebotsmix des Zentrums und damit zur Verbesserung der Versorgung im westlichen Bereich Huckardes leisten.

Im kurzfristigen Bedarf wird durch die gutachterlichen Berechnungen nicht nur die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes nahe gelegt, sondern auch verdeutlicht, dass das Lebensmittelangebot des Ortsteilzentrums einer deutlichen



Ortsteilzentrum Kirchlinde

Stärkung bedarf. Die Bedarfe sollten zur Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie auch zur Bestandssicherung bereits bestehender Lebensmittelangebote im Zentrum durch Betriebserweiterungen genutzt werden.

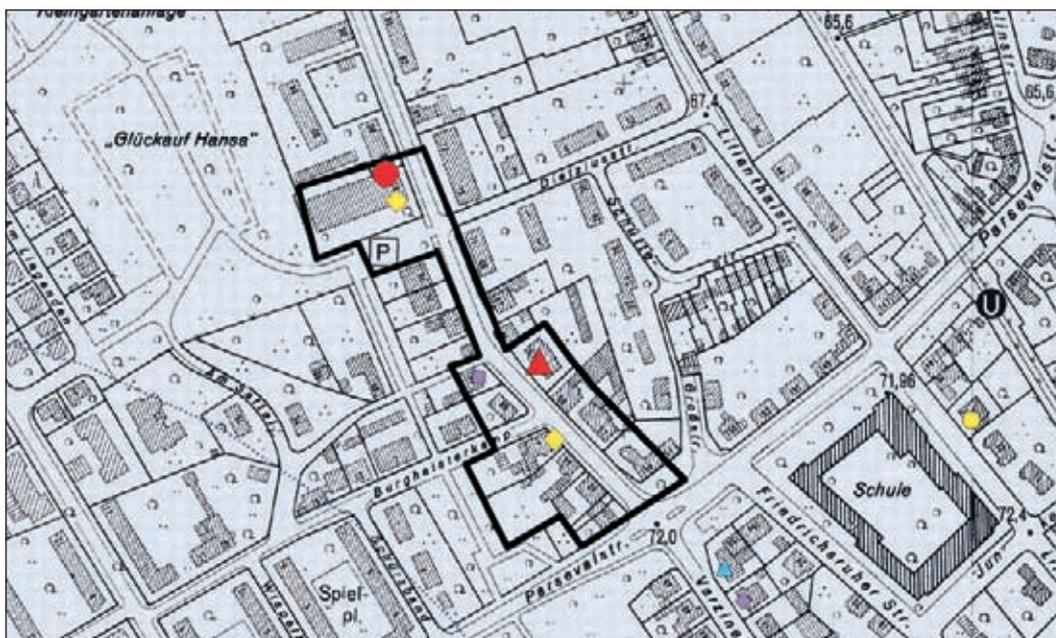
Das Kirchlinder Zentrum befindet sich in der günstigen Lage, über Entwicklungsflächen zur Umsetzung der benannten Ansiedlungspotenziale zu verfügen. Im Rahmen der bereits seit längerem geführten Diskussion über Standortalternativen zur Ansiedlung größerer Lebensmittelanbieter sollte das Ziel berücksichtigt werden, Magnetbetriebe im gewachsenen, engeren Zentrumsbereich in der unteren Frohlinder Straße zu halten bzw. dort anzusiedeln, die dort für Kundenfrequenz und damit Belebung sorgen. Die Etablierung von Standorten abseits der gewachsenen Zentrenlage birgt hingegen das Risiko, dem Zentrum Kunden zu entziehen.

Eine konkrete Planung zur Stärkung des Ortsteilzentrums im Lebensmittelbedarf besteht für einen Supermarkt und Getränkemarkt im Bereich Frohlinder Straße.

Quartiersversorgungszentrum „Mailoh/Varziner Straße“

Der nördliche Bereich Huckardes ist durch die S-Bahnlinie als deutliche Zäsur vom südlich gelegenen Stadtbezirkszentrum getrennt. Diese Zäsur und die relativ hohe Einwohnerdichte im Bereich Mailoh haben dort den Erhalt einer kleineren Laden-Gruppe in der Varziner Straße nördlich der Parsevalstraße begünstigt. Hier sind neben einem Plus-Lebensmitteldiscounter ein Getränkemarkt sowie zwei Bäcker und etwas weiter südlich eine Apotheke ansässig. Ein kleiner türkischer Lebensmitteladen in der Lilienthalstraße ergänzt im Bereich Mailoh die fußläufig erreichbare Nahversorgung.

Für das Quartiersversorgungszentrum „Mailoh/Varziner Straße“ sind gutachterlich Ansiedlungsbedarfe in den beiden dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnenden Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheit/Körperpflege“ ermittelt worden. Die Bedarfe sind nicht unbedingt für die Ansiedlung eines weiteren größeren Lebensmittelanbieters ausreichend, sollten aber zumindest für eine eventuelle Betriebserweiterung genutzt werden. Insbesondere ein Drogeriegeschäft sollte, falls Entwicklungsflächen in der näheren Umgebung verfügbar sind, zur Angebots-



Quartiersversorgungszentrum „Mailoh/Varziner Straße“

ergänzung angesiedelt werden. Ziel muss der langfristige Erhalt des Quartiersversorgungszentrums zur Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung in Mailoh sein.

Quartiersversorgungszentrum „Jungferntal“

Die zweite als Quartiersversorgungszentrum definierte Ladengruppe im Stadtbezirk Huckarde befindet sich im Ortsteil Jungferntal an der Jungferntalstraße, Ecke Bothestraße. Die Ladengruppe umfasst einen Edeka-Supermarkt als Frequenzbringer und Hauptanbieter sowie kleinere Läden wie Bäcker und einen Zeitschriftenhändler. Weitere kleine Läden verteilen sich zerstreut auf andere Abschnitte der Jungferntalstraße.

Im Rahmen der aktuellen Einzelhandelsuntersuchung sind Ansiedlungsbedarfe für das Quartiersversorgungszentrum „Jungferntal“ im kurzfristigen Bedarf berechnet worden. Im Lebensmittelbereich legt der ermittelte Bedarf lediglich eine Erweiterung im Bestand nahe. Die langfristige Sicherung eines größeren Lebensmittelanbieters ist hier als Ziel zu formulieren. Im Drogeriebedarf würde die Ansiedlung eines Drogeriegeschäfts oder kleineren Drogerie-

marktes den Bestand des Quartiersversorgungszentrums sinnvoll ergänzen.

Als grundsätzliches Ziel für das Quartiersversorgungszentrum ist die langfristige Sicherung des Standortes mit einem größeren Lebensmittelanbieter festzuhalten. Dabei sollte auch die Möglichkeit einer Umstrukturierung der bestehenden Bausubstanz des aus einer Supermarktimmoblie sowie einer Ladenzeile bestehenden Zentrums einbezogen werden, falls zusätzliche Flächen notwendig werden sollten.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die beschriebene Zentrenstruktur Huckarades besitzt wie in anderen Stadtbezirken auch den größten Anteil an der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtbezirk. Einzelne Standorte von Lebensmittel selbstbedienungsmärkten, Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Dennoch sind einige Lücken im Huckarder Nahversorgungsnetz auszumachen.

Hauptziel für die Nahversorgung im Stadtbezirk Huckarde muss es, wie in anderen Stadtbezirken auch, aufgrund der großen Bedeutung der Zentren für die Nahversor-



Quartiersversorgungszentrum „Jungferntal“

gung zunächst sein, die Nahversorgungsangebote in den gewachsenen Zentren zu sichern und z.T. auszubauen. Unter dem Vorbehalt der höchsten Priorität für den Schutz der Zentren vor schädlichen Kaufkraftabflüssen sind die Sicherung der bestehenden Nahversorgung in Wohngebieten durch einzelne Nahversorgungsbetriebe und die Wiederherstellung der Nahversorgung durch die Neuansiedlung einzelner Betriebe zu verfolgen. Vor dem Hintergrund der (oben bereits ausgeführten) anzustrebenden Angebotssicherung in den Zentren verbleiben nur noch geringe Potenziale für dezentrale Ansiedlungsmaßnahmen. Die Tragfähigkeit dezentraler, die Zentren ergänzender Einzelbetriebe in Wohngebietslage wird durch den fortschreitenden Strukturwandel zu größeren Ladeneinheiten wesentlich erschwert.

Im Detail stellt sich die Nahversorgung im Stadtbezirk Huckarde wie folgt dar.

Im Norden des Ortsteils Huckarde stellt das Quartiersversorgungszentrum „Mailoh/Varziner Straße“ eine nahezu flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung her. Außerhalb des Naheinzugsbereichs des Zentrums und zudem durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende S-Bahnlinie als Zäsur getrennt liegen die Wohngebiete westlich der Erpinghof- bzw. Aspeystraße. Zur Herstellung der hier z. Zt. fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Aspeystraße geplant. Die Ansiedlung erfolgt unter Berücksichtigung der deutlichen Zäsurwirkung der S-Bahnlinie zwischen den unterversorgten Wohngebieten und den östlich der Bahnlinie gelegenen Zentren. Der Vorhabenstandort befindet sich darüber hinaus in eindeutig wohngebietsorientierter Lage und nicht an einer Hauptverkehrsstraße, um schädliche, überdimensionierte Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirkszentrum zu vermeiden.

Ebenso außerhalb des Naheinzugsbereichs von 500 m des nächstgelegenen größeren Lebensmittelanbieters liegt der Siedlungsbereich Wischlingen südlich der Rahmer Straße. Auch dieser Wohnbereich könnte von der Ansiedlung in der Aspeystraße profitieren.

Im Süden Huckardes stellt das Stadtbezirkszentrum das fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot dar. In der südöstlich des Rossbaches gelegenen Insterburgsiedlung besteht die fußläufig erreichbare Nahversorgung aus einem größeren türkischen Lebensmittelmarkt. Die Tragfähigkeit für einen größeren Supermarkt oder einen Lebensmitteldiscounter, der die Nahversorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums ergänzen würde, ist hier aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht gegeben. Dem Schutz des ohnehin schwachen Stadtbezirkszentrums vor schädlichen Kaufkraftabflüssen ist höhere Priorität einzuräumen als einer entsprechenden dezentralen Ansiedlung in der Insterburgsiedlung.

Im Siedlungsbereich Jungferntal stellt das gleichnamige Quartiersversorgungszentrum eine flächendeckende Nahversorgung her. Der südlich der Rahmer Straße gelegene Wohnsiedlungsbereich wird durch zwei direkt an der Rahmer Straße gelegene und damit eher pkw-orientierte Einzelstandorte flächendeckend versorgt. Es handelt sich zum einen um den Standort eines großen Rewemarktes und zum anderen um einen Aldi-Lebensmitteldiscounter kurz vor der Brücke über die A 45. Beide Betriebe sind durch einen Getränkemarkt ergänzt.

Das Kirchlinder Ortsteilzentrum deckt einen großen Bereich Kirchlindes fußläufig erreichbar ab. Im Nordwesten Kirchlindes sorgen in Ergänzung zum Zentrum ein kleinerer Rewe-Markt sowie ein Lebensmittelselfstbedienungsladen an der Frohlinder Straße für eine flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung im Norden des Ortsteils Kirchlinde. Anzustreben ist hier die Sicherung eines fußläufig erreichbaren Lebensmittelanbieters für den nordwestlichen Bereich Kirchlindes, der u. U. auch der Castrop-Rauxeler Wohnbevölkerung im unmittelbar angrenzenden Frohlinde zugute kommt.

Im Süden Kirchlindes, im Siedlungsbereich Hangeney ist nach der Betriebsaufgabe eines kleinen Lebensmittelselfstbedienungsladens im östlichen Bereich der Hangeneystraße kein Lebensmittelangebot in ausreichender Größe mehr fußläufig

erreichbar. Der tägliche Bedarf muss derzeit über das Kirchlinder Zentrum oder das bereits zum Stadtbezirk Lütgendortmund gehörende Martener Zentrum gedeckt werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Hangeney wäre zwar wünschenswert. Ob in Hangeney die Einwohnerzahl für die Tragfähigkeit eines eigenen größeren Lebensmittelanbieters ausreicht, ist zwar eher kritisch zu bewerten, obliegt letztendlich aber der Prüfung durch Betreiberfirmen. Für den Fall einer Ansiedlung wäre hier allerdings lediglich ein absolut wohngebietsbezogener Einzelbetrieb in entsprechender Größe, Lage sowie mit entsprechend angepasster Stellplatzzahl denkbar, der nicht dem Kirchlinder Ortsteilzentrum Kaufkraft in schädlichem Umfang entziehen dürfte.

Der Wohnsiedlungsbereich Deusen verfügt als einzige Nahversorgungsangebote lediglich über Kleinstanbieter wie eine Bäckerei sowie über ein Drogeriegeschäft. Ein angesichts der vom übrigen Stadtbezirk isolierten Lage wünschenswerter eigener Lebensmittelmarkt ist hier nicht vorhanden. Örtliche Initiativen zur Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes waren bisher nicht erfolgreich. Ob die lokale Mantelbevölkerung in Deusen für einen einzelnen größeren Lebensmittelanbieter ausreicht, obliegt der Prüfung durch die Betreiberfirmen. Ein mobiler Lebensmittelanbieter stellt z. Zt. ein Mindestangebot im täglichen Bedarf für Deusen her.

Stadtbezirk Innenstadt-Nord

Die Innenstadt-Nord zählt mit knapp 55.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) zu den fünf größten Stadtbezirken. Die Siedlungsstruktur ist durch eine kompakte, nahezu ausnahmslos mehrgeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Dementsprechend weisen einige der Quartiere der Nordstadt die höchsten Bevölkerungsdichten Dortmunds auf. Die Innenstadt-Nord besitzt mit ca. 42% (Stand: s.o.) den mit Abstand höchsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung aller Dortmunder Stadtbezirke. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord erzielt trotz der unmittelbaren Lage an die Dortmunder City angrenzenden Lage, wobei die City räumlich und mit ihren Einzelhandelsumsätzen zum Stadtbezirk Innenstadt-West zugeordnet ist, die hohe Einzelhandelszentralität von 117. Damit übertreffen die im Stadtbezirk getätigten Einzelhandelsumsätze die dort vorhandene Kaufkraft deutlich. Die hohen Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk Innenstadt-Nord beruhen im wesentlichen auf dem umfangreichen Angebot des in der Innenstadt-Nord gelegenen Sondergebietsstandortes Bornstraße. Dieses Angebot bewirkt die sehr hohen Kaufkraftbindungsquoten der Innenstadt-Nord im kurzfristigen Bedarf, im Einrichtungs- und Baumarktbedarf sowie in einigen innenstadttypischen Sortimenten. Alleine im Baumarkt- und Gartencenterbedarf wird mehr als 1/5 der insgesamt in der Innenstadt-Nord getätigten Einzelhandelsumsätze realisiert. Der Standort Bornstraße ist allerdings aufgrund seiner Randlage zu den Wohngebieten nicht als integrierter Zentrenstandort zu bewerten. Ihm kommt auch nur an seinem südlichen Rand eine Funktion als Nahversorgungsstandort zu.

Die Innenstadt-Nord umfasst folgende vier Nebenzentren: das Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ sowie die drei Quartiersversorgungszentren „Schützenstraße“, „Münsterstraße-Nord“ und „Borsigplatz“. Das Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ übernimmt als wichtigste Funktion die Nahversorgung der Bevölkerung im täglichen Bedarf, weist aber im Vergleich zu den meisten Dortmunder



Ortsteilzentrum „Münsterstraße“

Ortsteilzentren ein relativ umfangreiches Einzelhandelsangebot auch in innenstadttypischen Sortimenten auf (s. u.). Als das größte Nebenzentrum des Stadtbezirks besitzt das Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ mit seinen historisch ausgebildeten zentrenrelevanten Angeboten eine Sonderbedeutung unter den Ortsteilzentren Dortmunds. Im Gegensatz zu den anderen Dortmunder Ortsteilzentren dürfen in den Ortsteilzentren „Münsterstraße“ sowie „Kaiserstraße“ in der Innenstadt-Ost auch großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn diese nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf die City haben. Ansonsten übernimmt die nahe gelegene City diejenigen Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf für die Innenstadt-Nord mit, die in den außen gelegenen Stadtbezirken durch die Stadtbezirkszentren wahrgenommen werden sollen. Die drei Quartiersversorgungszentren besitzen hingegen ausschließliche Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Neben diesen als Nebenzentren definierten Geschäftslagen weist der Stadtbezirk Innenstadt-Nord eine hohe Dichte weiterer Einzelhandelsstandorte auf. Es handelt sich dabei überwiegend um Einzelstandorte von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern bzw. insbesondere auch kleineren ausländischen Lebensmittelanbietern. Zusammenhängende, geschlossene Geschäftslagen mit dem Charakter eines Nebenzentrums liegen nur

in den oben genannten vier Fällen vor, auch wenn sich an einigen Standorten oder in einigen Straßen mehrere kleinere Geschäfte befinden.

Sondergebietsstandort Bornstraße

Der Sondergebietsstandort Bornstraße umfasst als einer der vier größten Einzelhandelsstandorte Dortmunds u. a. zwei große Baumärkte, ein Gartencenter, einen Bürofachmarkt und das Westfalen-Einkaufs-Zentrum (WEZ) mit einem SB-Warenhaus als Ankerbetrieb. Während die Baumärkte und das Gartencenter ihrem Hauptsortiment nach nicht zentrenrelevant sind, umfasst der Standort damit auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente entziehen den gewachsenen Zentren Kaufkraft, schaden ihnen damit und schränken ihre Entwicklungspotenziale stark ein. Das SB-Warenhaus wird allerdings als Angebot an die veränderten Konsumentenwünsche zum sogenannten „Kofferraumeinkauf“ positiv und erhaltenswert beurteilt.

Basierend auf einem im Jahr 1996 zwischen der Stadt Dortmund und der Firma Hornbach abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag soll jetzt auf der südlich des Baumark-

tes Hornbach gelegenen Freifläche an der Borsigstraße ein Ladenzentrum realisiert werden. Die Ansiedlung soll neben einem Möbelfachmarkt und anderen dem Sortiment „Möbel“ zuzurechnenden Geschäften auch die Ansiedlung eines Supermarktes, eines Lebensmitteldiscounters und Getränkemarktes umfassen. Darüber hinaus bestehen noch nicht weiter konkretisierte Planungen für Einzelhandelsansiedlungen auf der Fläche von Fiat Berke an der Bornstraße.

Ortsteilzentrum Münsterstraße

Das Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ erstreckt sich entlang der Münsterstraße zwischen der Heiligegartenstraße im Süden und der Haydnstraße im Norden, wobei der Kernbereich des Zentrums südlich der Malinckrodtstraße endet. Die Münsterstraße ist das mit Abstand größte Nebenzentrum der Innenstadt-Nord und besitzt über den täglichen Bedarf hinaus auch Angebote in innenstadttypischen Sortimenten sowie im Einrichtungsbedarf. Das Angebot des Zentrums im kurzfristigen Bedarf ist mit einem Rewe-Supermarkt und einem Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie zwei Drogeriemärkten angesichts der hohen Einwohnerdichte der umliegenden Wohngebiete als zufriedenstellend, aber ausbaufähig zu bewer-



Ortsteilzentrum „Münsterstraße“

ten. Dem im Vergleich der Dortmunder Stadtbezirke mit Abstand höchsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung entspricht ein umfangreiches Angebot auch unterschiedlicher ausländischer Lebensmittelanbieter, die neben einem ausgeprägten Angebot an Frischewaren auch Spezialbedarfe der Bevölkerungsgruppen abdecken. Auch bei den Anbietern in der Münsterstraße handelt es sich um vergleichsweise kleine Läden. Gemessen an der Verkaufsfläche hat das Sortiment „Möbel/Einrichtungsbedarf“ den größten Anteil am Angebot des Ortsteilzentrums „Münsterstraße“. Drei größere Anbieter sind hier vorhanden. Darüber hinaus ist ein KIK-Textildiscounter als weiterer Magnetbetrieb des Zentrums zu nennen. Zahlreiche kleinere Fachgeschäfte ergänzen das Angebot des Zentrums gerade auch in innenstadttypischen Sortimenten. Insbesondere das Sortiment „Bekleidung“ ist stark vertreten.

Die Verkehrsberuhigung der Münsterstraße, der Neubau eines kombinierten Wohn- und Geschäftshauses mit der Sparkassenfiliale sowie die Renovierung der Katholischen Josefs-Kirche an der Heroldstraße sind als Projekte zu benennen, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation und Attraktivität des Zentrums beigetragen haben.

Die vorliegende aktuelle Einzelhandelsuntersuchung sieht umfangreiche Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf, z. T. aber auch in innenstadttypischen Sortimenten. Im täglichen Bedarf besteht den gutachterlichen Berechnungen zufolge ein Ansiedlungsbedarf für einen weiteren großflächigen Lebensmittelanbieter sowie einen größeren Drogeriemarkt bzw. entsprechend mehrere kleinere Anbieter. Ein ebenfalls größerer Ansiedlungsbedarf wird im Sortiment „Bekleidung“ festgehalten. Weitere Bedarfe für eher kleinteilige Angebote sind in den innenstadttypischen Sortimenten „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie „Spiel/Sport/Hobby“ berechnet worden. Entscheidender Engpassfaktor zur Umsetzung der Ansiedlungsbedarfe ist die Knappheit an verfügbaren Freiflächen in Zentrumslage.

Die letzte größere Freifläche im Zentrumsbereich ist mit der Wohnbebauung an der Ecke Münsterstraße/Mallinckrodtstraße überbaut worden. Potenziale für neue Einzelhandelsimmobilien ergeben sich zukünftig aber u. U. durch Nutzungsumstrukturierungen.

Quartiersversorgungszentrum „Schützenstraße“

In der Schützenstraße befindet sich zwischen der Grünen Straße im Süden und der Mallinckrodtstraße im Norden das gleichnamige Quartiersversorgungszentrum. Das Quartiersversorgungszentrum weist über den täglichen Bedarf hinaus nur geringfügige und kleinteilige Angebote in innenstadttypischen Sortimenten auf. Ein Edeka-Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt sind die Magnetbetriebe und Hauptanbieter des Zentrums. Weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzen das Angebot.

Im Rahmen der neuen Einzelhandelsuntersuchung sind sehr umfangreiche Ansiedlungsbedarfe insbesondere im Lebensmittelbereich berechnet worden. Die Berechnungen legen zwar trotz des Bestandes eines Supermarktes und zweier Lebensmitteldiscounter die Neuansiedlung zumindest eines größeren Lebensmittelanbieters nahe. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ortsansässigen Betriebe eher klein sind und eventuell einen Erweiterungsbedarf haben. Der Engpassfaktor zur Umsetzung der gutachterlich berechneten Ansiedlungsbedarfe ist, wie in anderen Zentren auch, ein Mangel an verfügbaren Freiflächen in unmittelbarer Zentrumslage. Eine Umsetzung der Bedarfe kann also eher mittel- als kurzfristig im Rahmen von Nutzungsumstrukturierungen erfolgen. Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern abseits der Zentrumslage sollten unterbleiben, um das Zentrum nicht existenzgefährdenden Kaufkraftabflüssen auszusetzen.

Als eine Möglichkeit zur Realisierung eines Nahversorgungsanbieters kommt eventuell die leerstehende ehemalige Reparaturwerkstatt der Post an der Schützenstraße, direkt angrenzend an die Mallinckrodtstraße infrage.

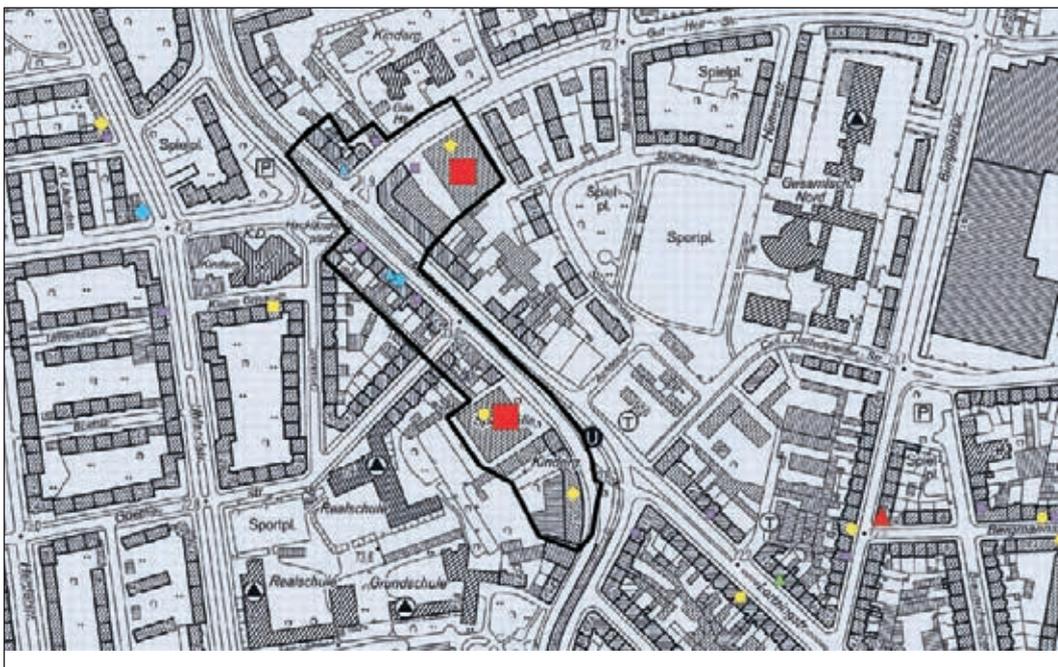


Quartiersversorgungszentrum „Hafen/Schützenstraße“

Quartiersversorgungszentrum „Münsterstraße Nord“

In der nördlichen Münsterstraße liegt zwischen der Einmündung der Lortzingstraße und der Gut-Heil-Straße das Quartiersversorgungszentrum „Münsterstraße Nord“. Das Quartiersversorgungszentrum besteht zum einen mit einem großen Supermarkt der

Kette Fruchtbörse Limberg und einem großen türkischen Supermarkt überwiegend aus Angeboten des täglichen Bedarfs. Ein großflächiger Sonderpostenmarkt sowie wenige kleinteilige Anbieter ergänzen das Zentrum im Bereich der innenstadttypischen Sortimente.



Quartiersversorgungszentrum „Münsterstraße Nord“

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat das bestehende umfangreiche Lebensmittelangebot des Quartiersversorgungszentrums „Münsterstraße Nord“ als dem Bedarf der angrenzenden Wohngebiete entsprechend bewertet und deshalb keine weiteren Ansiedlungsbedarfe formuliert.

Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“

Das Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“ erstreckt sich ausgehend vom Borsigplatz bis in die Borsigstraße, die Oesterholzstraße und die Straße Oestermärsch hinein. Hauptanbieter ist ein Edeka-Supermarkt, der durch einen Drogeriemarkt und kleinere Anbieter insbesondere von Lebensmitteln, z.T. aber auch innenstadttypischen Sortimenten, ergänzt wird. Es handelt sich dabei auch um ausländische Lebensmittelanbieter.

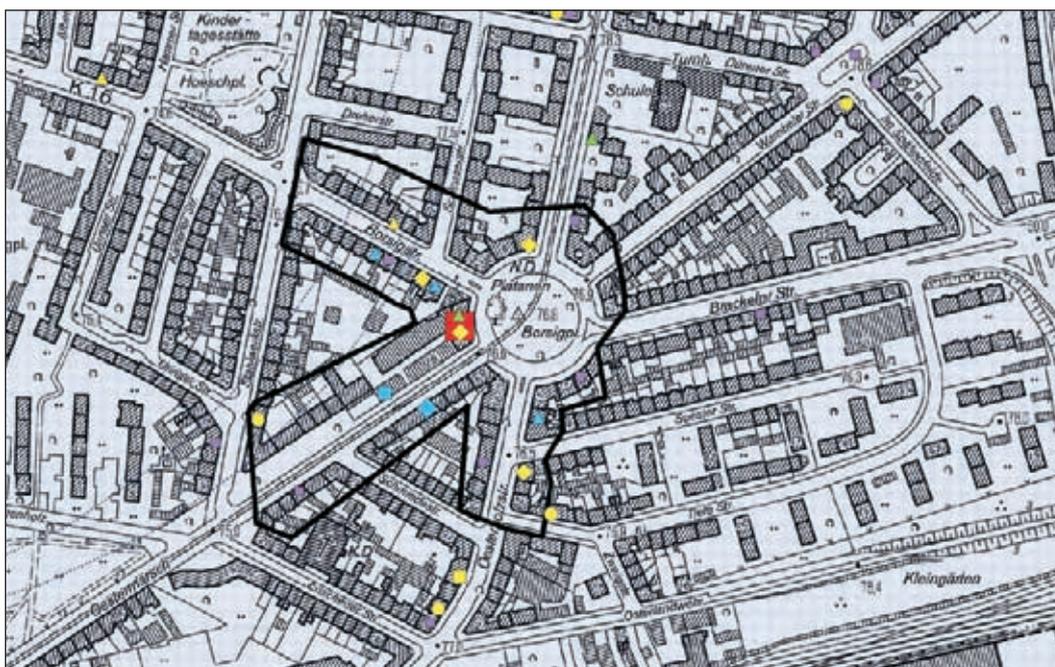
Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hält einen umfangreicheren Ansiedlungsbedarf insbesondere im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ fest. Hier könnte ein weiterer größerer Lebensmittelanbieter angesiedelt werden. Es fehlen allerdings in unmittelbarer Zentrenlage die entsprechenden verfügbaren Freiflächen. Letztlich ist allerdings anzunehmen, dass die Realisierung

des Ladenzentrums auf der Fläche südlich des Hornbach-Baumarktes den Ansiedlungsbedarf ausschöpfen wird.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die Innenstadt-Nord ist nicht nur der Stadtbezirk mit der kompaktesten Bauweise und höchsten Einwohnerdichte, er weist auch den mit ca. 40 % höchsten Anteil ausländischer Wohnbevölkerung auf. Unter der ausländischen Bevölkerung sind Türken am stärksten vertreten. Dies wirkt sich deutlich auf die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen aus. Die flächendeckende Nahversorgungsstruktur der Innenstadt-Nord ist nicht nur auf die kompakte Siedlungsstruktur und hohe Einwohnerdichte zurückzuführen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern erhöhen. Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen in der Innenstadt-Nord ist gerade auch aufgrund der Vielzahl der vorhandenen kleineren ausländischen Lebensmittelanbietern als ausgezeichnet zu bewerten (vgl. Übersichtsplan).

Die Innenstadt-Nord besitzt ca. 15 Lebensmitteldiscounter und Supermärkte sowie zusätzlich mehr als doppelt so viele ausländische Lebensmittelgeschäfte. Bei einer ähnlichen Einwohnerzahl wie der Stadt-



Quartiersversorgungszentrum „Borsigplatz“

bezirk Mengede verfügt die Innenstadt-Nord also über eine ähnlich hohe Anzahl an Lebensmitteldiscountern und Supermärkten sowie zusätzlich eine hohe Anzahl an ausländischen Anbietern. Letztere weisen nicht nur ein starkes Angebot an Frischwaren auf, sondern decken z.T. auch Spezialbedarfe der ausländischen Bevölkerungsgruppen. Sowohl die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte wie auch die ausländischen Anbieter sind gleichmäßig über die Wohngebiete der Innenstadt-Nord verteilt und ergeben eine sehr gute Nahversorgungsstruktur.

Die geringe Größe der ausländischen Geschäfte ermöglicht nicht nur eine höhere Anzahl an Ladeneinheiten, sondern auch deren Unterbringung in relativ kleinen Ladenlokalen im Erdgeschoss von Wohngebäuden. Im Gegensatz hierzu sind die deutschen Tante-Emma-Läden längst verschwunden und der deutliche Trend zu größeren Ladeneinheiten bei Supermärkten und Discountern erschwert ihre Integration in die vorhandenen Strukturen. Es ist allerdings noch nicht abzusehen, ob sich bei den ausländischen Anbietern mittel- bis langfristig nicht auch der Trend zur Großfläche durchsetzen wird. Die Innenstadt-Nord besitzt einen der ersten großen türkischen Supermärkte der Region. Er ist als Nachfolgenutzung der ehemaligen Edeka-Immobilie an der Münsterstraße entstanden. Noch stellt der Großbetrieb eine absolute Ausnahme unter den ausländischen Anbietern dar.

Zusätzliche neue Nahversorgungsstandorte sind in anbetracht der ausgezeichneten Nahversorgungssituation im Stadtbezirk derzeit nicht notwendig, solange sich keine Änderungen im Bestand, z.B. durch Betriebsaufgaben, ergeben. Als einziger neuer Standort für ein ergänzendes nahversorgungsorientiertes Angebot kommt noch die direkt im Bereich Borsigstraße, Bornstraße gelegene Freifläche südlich des Hornbach-Baumarktes infrage und sollte realisiert werden.

Notwendig ist allerdings die Sicherung insbesondere der größeren Nahversorgungsangebote in den Nebenzentren der Innen-

stadt-Nord. Vor dem Hintergrund des allgemein ablaufenden Strukturwandels zu größeren Betriebseinheiten ist eventuell bei einigen vorhandenen Anbietern in den Nebenzentren ein zumindest mittelfristiger Erweiterungsbedarf anzunehmen. Der Sicherung der Angebote der Nebenzentren, durch Erweiterungen ansässiger Betriebe, ist höchste Aufmerksamkeit zu widmen. Dazu gehört insbesondere die Vermeidung schädlicher Kaufkraftabflüsse durch nicht integrierte oder integrierte, aber überdimensionierte Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenlagen. Das aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert Ansiedlungsbedarfe im täglichen Bedarf für drei der vier Nebenzentren. Die entsprechenden Empfehlungen sind bereits oben aufgeführt.

Im Detail stellt sich die Nahversorgung in der Innenstadt-Nord wie folgt dar.

Die vier Nebenzentren der Innenstadt-Nord sorgen bereits für eine annähernd flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung im Stadtbezirk, d.h. innerhalb eines Radius von 500 m um die Zentren.

Im Nordwesten der Innenstadt-Nord stellt das Quartiersversorgungszentrum „Münsterstraße Nord“ eine flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung der hier vorhandenen Wohngebiete her. Hier ist neben der Fruchtbörse Limberg auch ein großer türkischer Supermarkt als Nachfolge des Edeka-Marktes vorhanden. Dieser wird aufgrund seines vielseitigen Angebotes nicht nur von der ausländischen, sondern auch der deutschen Bevölkerung gut angenommen.

Im Westen des Stadtbezirks bewirken das Quartiersversorgungszentrum Schützenstraße, zwei Einzelstandorte größerer Lebensmittelanbieter sowie eine Reihe kleinerer ausländischer Anbieter eine flächendeckende Nahversorgung. Die beiden Einzelstandorte sind zum einen ein Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Malinckrodtstraße, Ecke Lützowstraße sowie zum anderen ein Rewe-Supermarkt und Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Schützenstraße im Bereich Bülow- bzw. Erwinstraße. Eine Erweiterung dieser Standorte

über ihre Funktion als Einzelbetriebe sollte nicht vorgenommen werden, um nicht mehr Kaufkraft aus dem Quartiersversorgungszentrum „Schützenstraße“ abzuziehen.

In der Mitte des Stadtbezirks bietet das Ortsteilzentrum Münsterstraße mit seinen Lebensmittelangeboten eine sehr gute Nahversorgung. Nicht in unmittelbarer Zentrumslage, aber relativ nahe gelegen ist der Nordmarkt, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Die Angebote des Wochenmarkts an Frischewaren und sonstigen Gütern werden sowohl von ausländischen wie auch deutschen Bewohnern der Innenstadt-Nord in Anspruch genommen. Am Nordmarkt befinden sich zudem ein Plus-Lebensmitteldiscounter sowie kleinere ausländische Lebensmittelanbieter. Ein Nebenzentrum hat sich hier allerdings in der Nähe der Münsterstraße nicht herausgebildet. Weitere insbesondere ausländische Anbieter befinden sich an der Mallinckrodtstraße, angrenzend an die Bornstraße. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter hat seinen Standort in der Schleswiger Straße. Dieser stellt zusammen mit ausländischen Lebensmittelanbietern das nächstgelegene Nahversorgungsangebot für das östlich der Bornstraße und westlich der Bahnlinie liegende Wohngebiet dar. Ein ergänzendes Nahversorgungsangebot wäre hier u. U. aufgrund der Zäsurwirkung der Bornstraße sinnvoll.

Weiter im Norden bietet der Sondergebietsstandort Bornstraße mit seinem SB-Warenhaus und einem Lebensmitteldiscounter insbesondere Pkw-Kunden eine Möglichkeit zur Deckung des Bedarfs an Waren des täglichen Bedarfs. Dabei werden auch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtbezirks erzielt. Das Angebot des SB-Warenhauses wird generell als sinnvolle und erhaltenswerte Offerte zum Kofferraumeinkauf beurteilt. Die Freifläche südlich des Hornbach-Baumarktes kommt aufgrund ihrer an die Wohnbebauung angrenzenden Lage und der generell sehr hohen Einwohnerdichte noch als Standort für Lebensmittelangebote infrage.

Im östlich der Bahnlinie gelegenen Bereich der Innenstadt-Nord stellen zum einen das Quartiersversorgungszentrum Borsigplatz

sowie zum anderen eine hohe Anzahl kleinerer ausländischer Lebensmittelgeschäfte, die sich gleichmäßig über die Wohngebiete verteilt haben, eine flächendeckende Nahversorgung her. Der abgebrannte Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Lütgenholz wird am selben Standort wiedererrichtet und damit wieder als Einzelbetrieb zur Nahversorgung beitragen.

Stadtbezirk Innenstadt-Ost

Die Innenstadt-Ost ist mit knapp 53.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der mit Abstand einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Die Siedlungsstruktur ist zum einen durch die kompakt und mehrgeschossig bebauten Wohnquartiere südlich und östlich der City sowie zum anderen durch die überwiegend aufgelockerte bebauten Quartiere der Gartenstadt und Körnes geprägt. Die Innenstadt-Ost weist außer dem Westfalenpark keine größeren nicht von Wohnbebauung geprägten Bereiche und damit letztlich die höchste Einwohnerdichte der Dortmunder Stadtbezirke auf. Das Kaufkraftniveau liegt über dem Dortmunder Durchschnitt, in der Gartenstadt sogar sehr deutlich.

Der Stadtbezirk Innenstadt-Ost weist mit 55% zwar eine der niedrigsten Kaufkraftbindungsquoten der Dortmunder Stadtbezirke auf. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Stadtbezirk unmittelbar an die Dortmunder City angrenzt, die insbesondere in den innenstadttypischen Kernsortimenten oberzentrale Funktion besitzt. Die Dortmunder City erzielt mit ihrem umfangreichen Angebot an innenstadttypischen Sortimenten hohe Kaufkraftzuflüsse aus allen Dortmunder Stadtbezirken sowie dem Umland Dortmunds. Aufgrund des großen Angebots der nahe gelegenen City hat sich in den drei Innenstadt-Stadtbezirken kein Nebenzentrum mit der Größe und Funktion eines ausgeprägten Stadtbezirkszentrums entwickelt. Die City übernimmt für die drei Innenstadt-Stadtbezirke diejenigen Versorgungsfunktionen in den innenstadttypischen Kernsortimenten weitgehend mit, die in den anderen weiter außen gelegenen Stadtbezirken den jeweiligen Stadtbezirkszentren zugeordnet sind. Da die City dem Stadtbezirk Innenstadt-West räumlich zugeordnet ist, führen hier entsprechende Kaufkraftzuflüsse zu einer sehr hohen Zentralität, während der Stadtbezirk Innenstadt-Ost eine entsprechend niedrigere Kaufkraftbindung besitzt. Zu der relativ niedrigen Kaufkraftbindungsquote des Stadtbezirks Innenstadt-Ost tragen aber auch deutliche Kaufkraftabflüsse im kurzfristigen Bedarf bei. Im Stadtbezirk Innenstadt-Ost sind fünf



Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“

Zentren zu identifizieren: die drei Ortsteilzentren „Kaiserstraße“, „Saarlandstraße“ und Körne sowie die zwei Quartiersversorgungszentren „Märkische Straße“ und „Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße“. Die Ortsteilzentren sollen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarf dienen, weisen aber z. T., wie insbesondere das Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“, auch innenstadttypische Angebote auf. Dem Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“ wird, vergleichbar mit dem Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ in der Nordstadt, eine Sonderrolle unter den Dortmunder Ortsteilzentren zugeordnet. Die nahe gelegene City übernimmt zwar für den Stadtbezirk Innenstadt-Ost diejenigen Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf weitgehend mit, die in den weiter außen gelegenen Stadtbezirken die Stadtbezirkszentren wahrnehmen sollen. Im zu prüfenden Einzelfall können aber auch im Ortsteilzentrum Kaiserstraße großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn diese keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die City haben. Den Quartiersversorgungszentren sind hingegen ausschließlich Nahversorgungsfunktionen im täglichen Bedarf für die angrenzenden Wohngebiete zugeordnet.

Nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte größeren Umfangs sind im Stadtbezirk Innenstadt-Ost nicht vorhanden.

Zentren zu identifizieren: die drei Ortsteilzentren „Kaiserstraße“, „Saarlandstraße“ und Körne sowie die zwei Quartiersversorgungszentren „Märkische Straße“ und „Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße“. Die Ortsteilzentren sollen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarf dienen, weisen aber z. T., wie insbesondere das Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“, auch innenstadttypische Angebote auf. Dem Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“ wird, vergleichbar mit dem Ortsteilzentrum „Münsterstraße“ in der Nordstadt, eine Sonderrolle unter den Dortmunder Ortsteilzentren zugeordnet. Die nahe gelegene City übernimmt zwar für den Stadtbezirk Innenstadt-Ost diejenigen Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf weitgehend mit, die in den weiter außen gelegenen Stadtbezirken die Stadtbezirkszentren wahrnehmen sollen. Im zu prüfenden Einzelfall können aber auch im Ortsteilzentrum Kaiserstraße großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn diese keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die City haben. Den Quartiersversorgungszentren sind hingegen ausschließlich Nahversorgungsfunktionen im täglichen Bedarf für die angrenzenden Wohngebiete zugeordnet.

Nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte größeren Umfangs sind im Stadtbezirk Innenstadt-Ost nicht vorhanden.

Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“

Das Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“ erstreckt sich entlang der Kaiserstraße zwischen Ostentor und der Hamburger Straße. Es weist neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs auch kleinteilige Angebote in innenstadttypischen Sortimenten auf. Das Angebot des Ortsteilzentrums ist nicht zuletzt aufgrund seines im Vergleich mit anderen Ortsteilzentren relativ umfangreichen Bestandes in innenstadttypischen Sortimenten sowie im Einrichtungs- und Baumarktbereich als vielseitig zu bezeichnen, weist aber einen eindeutigen Schwachpunkt im kurzfristigen Bedarf auf.

Zwei lediglich kleinere Lebensmittelmärkte stellen das hauptsächliche Angebot des Zentrums im Lebensmittelbereich dar. Ein Plus-Lebensmitteldiscounter befindet sich zwar in der Nähe des Zentrums in der Hamburger Straße, nicht aber in der unmittelbaren Zentrenlage. Der Wochenmarkt findet zwar zwei mal in der Woche statt, jedoch ebenfalls nicht in der unmittelbaren Zentrumslage, sondern in der weiter östlich gelegenen Präsidentenstraße.



Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“

Dieser Angebotssituation entsprechend formuliert die vorliegende aktuelle Einzelhandelsuntersuchung Ansiedlungsbedarfe für das Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“ nur in den drei Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“, „Bekleidung“ sowie „Schuhe“. Insbesondere im Lebensmittelbereich ist ein umfangreicherer Ansiedlungsbedarf vorhanden. In den beiden anderen innenstadtypischen Sortimenten legen die gutachterlich berechneten Bedarfe eher kleinteilige Angebotsergänzungen des Zentrums nahe.

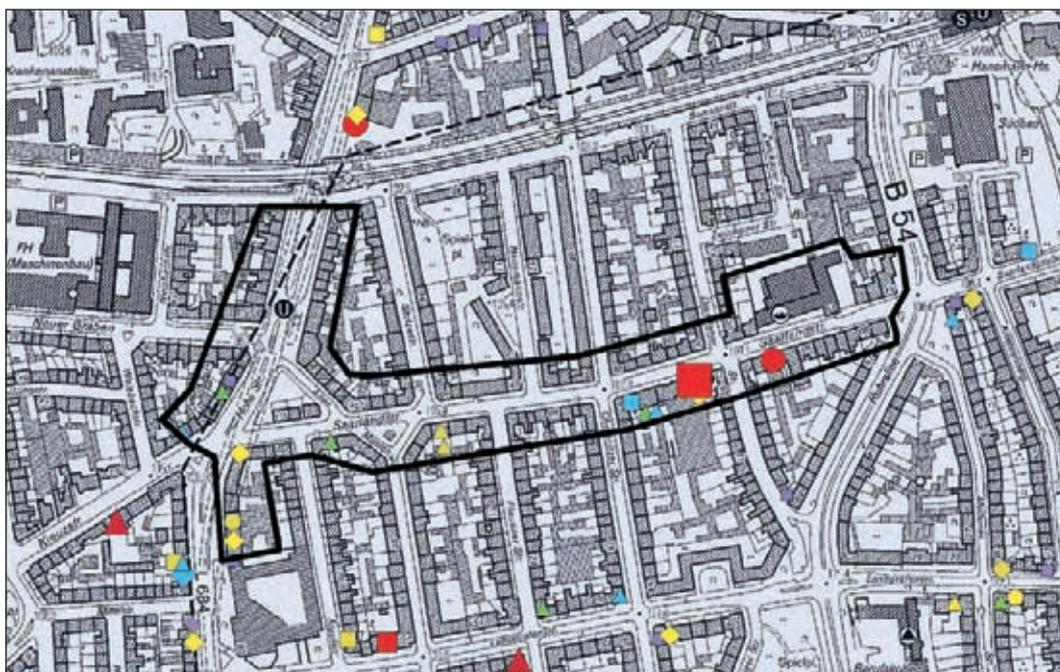
Der großen Bedeutung der Ortsteilzentren für die Nahversorgung im täglichen Bedarf entsprechend sollte der Ausbau des Lebensmittelangebotes des Zentrums höchste Priorität besitzen. Hier ist insbesondere der Erhalt größerer Lebensmittelanbieter als wichtiges Ziel festzuhalten. Sie sind nicht nur für die Angebotsqualität der Nahversorgung von entscheidender Bedeutung, sondern besitzen auch Magnetfunktion für die Zentren.

Einschränkender Engpassfaktor zur Umsetzung der Ansiedlungsbedarfe ist die Knappheit an verfügbaren Freiflächen für bauliche Zwecke. Unter Umständen ist deshalb die Umsetzung der Bedarfe des Zen-

trums nicht kurzfristig möglich, sondern erst im Rahmen von Nutzungsumstrukturierungen. Hier ist auch an die Zusammenlegung kleinerer Ladeneinheiten zugunsten größerer Flächenangebote im Zentrum zu denken.

Ortsteilzentrum „Saarlandstraße“

Das Ortsteilzentrum „Saarlandstraße“ verläuft entlang der Saarlandstraße zwischen der Hohen Straße und der Ruhrallee, wobei der Bereich der Hohen Straße zwischen dem Fernmeldeamt und der S-Bahn-Brücke bzw. Sonnenstraße noch aufgrund seines dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in die Zentrenlage miteinbezogen worden ist. Das Zentrum weist neben einem eindeutigen Angebotsschwerpunkt im täglichen Bedarf auch kleinteilige Angebote in innenstadtypischen Sortimenten und damit ein vielseitiges Angebot auf. Im kurzfristigen Bedarf stellen ein großer Rewe-Supermarkt, ein Plus-Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt die größten Magnetbetriebe dar. An der Ecke Saarlandstraße, Hohe Straße wurde 2002 ein Edeka Markt geschlossen. Der Nachfolgebetrieb, ein asiatischer Supermarkt, verfügt zwar über ein sehr großes Einzugsgebiet, kann aber mit seinem spezialisierten Angebot nur einen begrenzten Beitrag zur



Ortsteilzentrum „Saarlandstraße“

unmittelbaren Nahversorgung leisten. Ergänzende Nahversorgungsangebote befinden sich in der parallel zur Saarlandstraße verlaufenden Landgrafenstraße.

Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung formuliert Ansiedlungsbedarfe in mehreren innenstadttypischen Sortimenten:

„Bekleidung“, „Schuhe“, „Hausrat/Glas/ Porzellan“ und „Unterhaltungselektronik/ Elektrogeräte/Leuchten“. Hier sind, der Funktion des Zentrums als Ortsteilzentrum entsprechend, kleinteilige Angebotsformen möglich.

Aufgrund der erst nach der Gutachtenerstellung erfolgten Betriebsaufgabe des Edekamarktes sind noch weitere Ansiedlungsbedarfe im Lebensmittelbereich zumindest für einen weiteren größeren Anbieter anzunehmen.

Ortsteilzentrum Körne

Das Ortsteilzentrum von Körne verläuft entlang des Körner Hellwegs ungefähr zwischen der Berliner Straße im Westen und der Bahnbrücke im Osten. Das Ortsteilzentrum Körne ist gemessen an seinem Verkaufsflächenbestand das größte Nebenzentrum des Stadtbezirks Innenstadt-Ost. Dies

liegt hauptsächlich an dem SB-Warenhaus Kaufland als größtem Magnetbetrieb des Zentrums. Das SB-Warenhaus hat einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Zentrums von mehr als 50 %. Als weitere Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion sind ein Rewe-Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt zu nennen. Mit diesen größeren Betrieben liegt der Angebotsschwerpunkt des Zentrums eindeutig im kurzfristigen Bedarf. Es sind allerdings weitere in der Summe umfangreiche Angebote auch in den innenstadttypischen Sortimenten vorhanden, so dass das Einzelhandelsangebot des Körner Ortsteilzentrums grundsätzlich als vielseitig bezeichnet werden kann, auch wenn ein Großteil des Angebots sich in dem am äußersten östlichen Rand des Zentrums gelegenen SB-Warenhaus konzentriert.

Dem breiten und insbesondere im kurzfristigen Bedarf umfangreichen Angebot des Zentrums entspricht die gutachterliche Einschätzung, dass die örtlich vorhandenen Bedarfe gedeckt sind. Aufgrund der wichtigen Funktion des vorhandenen Supermarktes sowie Lebensmitteldiscounters als Frequenzbringer für das Zentrum sollte allerdings das Ziel der langfristigen Sicherung dieser Anbieter festgehalten werden.



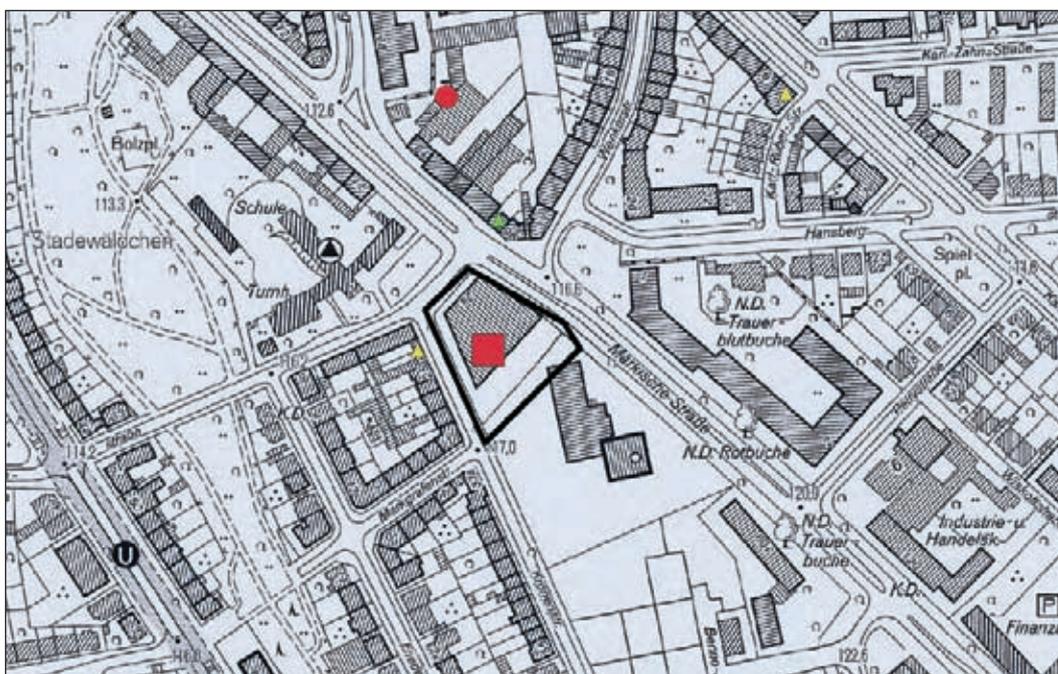
Ortsteilzentrum Körne

Eventuell notwendige Erweiterungsbedarfe sollten dabei Berücksichtigung finden.

Quartiersversorgungszentrum „Märkische Straße“

Entlang des nördlichen Abschnitts der Märkischen Straße befinden sich einige nahversorgungsrelevante Geschäfte in einer Streulage. Mit der Neubebauung der ehemaligen Kronenbrauerei bietet sich hier die

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert in Ergänzung zum erst vor kurzer Zeit angesiedelten Supermarkt einen Ansiedlungsbedarf im Drogeriebedarf, der die Ansiedlung eines den Sortimentsmix ergänzenden Drogeriemarktes nahe legt. Zur Realisierung des Quartiersversorgungszentrums sollen einzelne ergänzende kleine Läden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Supermarkt folgen.



Quartiersversorgungszentrum „Märkische Straße“

Chance zur Etablierung eines kleinen konzentrierten Nahversorgungsangebotes, das die Versorgungsfunktionen des übergeordneten Ortsteilzentrums Saarlandstraße ergänzen kann. Die hohe Einwohnerdichte in den umliegenden Wohngebieten sowie die neu entstehende Wohnbebauung auf dem ehemaligen Brauereiareal machen ein solches Nahversorgungsangebot notwendig und möglich. Deshalb ist im neuen Flächennutzungsplan auf dem Brauereiareal ein Quartiersversorgungszentrum dargestellt worden. Kernbestand des Quartiersversorgungszentrums ist ein großer erst vor kurzer Zeit eröffneter Rewe-Supermarkt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Märkischen Straße hat ebenfalls erst vor kurzem ein Lebensmitteldiscounter eröffnet, der allerdings nicht im unmittelbaren Bereich des Quartiersversorgungszentrums liegt.

Quartiersversorgungszentrum „Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße“

In der Gartenstadt-Nord ist im Bereich Geßlerstraße, Nussbaumweg eine kleine Laden-Gruppe mit einem Edeka-Supermarkt als Hauptanbieter vorhanden. An der Einmündung der Albrecht-Dürer-Straße in die Geßlerstraße ist darüber hinaus auch eine Sparkassenfiliale ansässig. Damit sind hier die Ansätze für ein Quartiersversorgungszentrum für die nördliche Gartenstadt vorhanden. Ein solcher Zentrumsansatz ist notwendig aufgrund der hier im Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung, die durch die nördlich verlaufende S-Bahnlinie als deutliche Zäsur von den Nebenzentren der Hellwegschiene abgeschnitten ist. Darüber hinaus ist auf dem südlich der Rennbahn gelegenen Areal die neue Siedlung „Auf dem Hohwart“ entstanden.

gilt es, der Herausforderung gerecht zu werden, den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel zugunsten größerer Betriebseinheiten innerhalb der gewachsenen Geschäftslagen zu vollziehen und damit für die Zentren essentielle Magnetbetriebe zu bewahren.

Die Empfehlungen zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den Stadtbezirk Innenstadt-Ost beschränken sich deshalb weitgehend auf die Nebenzentren der Innenstadt-Ost (s.o.).

Das Ortsteilzentrum „Kaiserstraße“ verfügt zwar selbst über relativ kleine Lebensmittelanbieter. Diese stellen aber zusammen mit anderen nahe gelegenen Lebensmittelanbietern, z.B. Plus an der Hamburger Straße, eine flächendeckende Nahversorgung im Nordwesten des Stadtbezirks her. Die Eröffnung eines Spar-Marktes in der ehemaligen Rewe-Immobilie am nördlichen Ende der Kuckelke dürfte nicht nur den Bewohnern der City, sondern z. T. auch Bewohnern der Innenstadt-Ost, ein neues Angebot gegeben haben. In eher als nicht integriert zu bezeichnender Lage befindet sich ein Supermarkt in der Eisenacherstraße. An der Kaiserstraße ist als Einzelbetrieb ein Lidl-Lebensmitteldiscounter auf dem ehemaligen Gelände des Autohauses Opel Stratemann angesiedelt worden. Ein Supermarkt in benachbarter Lage wurde hingegen vor kurzem geschlossen.

Dem relativ hohen Anteil ausländischer Wohnbevölkerung im statistischen Bezirk Kaiserbrunnen, d.h. dem Nordwesten des Stadtbezirks, entsprechend sind hier auch ausländische Lebensmittelanbieter vorhanden, die einen eventuellen Spezialbedarf abdecken.

Im Nordosten des Stadtbezirks sorgt das Ortsteilzentrum Körne für eine flächendeckende fußläufig erreichbare und umfangreiche Nahversorgung. Ansiedlungen abseits der unmittelbar am Hellweg befindlichen Zentrenlage sollten zum Schutz des Zentrums vermieden werden. Aus diesem Grund befindet sich ein Bebauungsplan im Änderungsverfahren.

Im Südwesten des Stadtbezirks bewirken

das Ortsteilzentrum Saarlandstraße sowie das Quartiersversorgungszentrum „Märkische Straße“ auf der ehemaligen Kronenbrauerei eine gute und flächendeckende Nahversorgung. Der Erhalt größerer Lebensmittelanbieter muss insbesondere für das Ortsteilzentrum „Saarlandstraße“ höchste Priorität besitzen. Südlich der B1 befinden sich weitere Nahversorgungsbetriebe an der Märkischen Straße. Während im Bereich unmittelbar südlich der B 1 eher kleinteilige Angebote überwiegen, befindet sich weiter südlich ein relativ neuer Edeka-Supermarkt als größerer Anbieter. Dieser ist für nahezu alle Wohngebiete an der Märkischen Straße südlich der B 1 gut, d.h. im Rahmen eines Radius von 500 m, zu erreichen.

Weiter östlich und auf der Grenze zum Stadtbezirk Hörde befindet sich ein Rewe-Supermarkt, der hier als Einzelbetrieb auch für den südlichen Teil der Innenstadt-Ost die Nahversorgung herstellt.

Im nördlich der B 1 gelegenen Bereich der Gartenstadt ist die Versorgungssituation sehr unterschiedlich. Im östlichen Bereich stellt das Quartiersversorgungszentrum „Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße“ die fußläufig erreichbare Nahversorgung her. Im westlichen Bereich ist mit der Betriebsaufgabe des Sparmarktes an der Ecke Im Defdahl, Semerteichstraße die Nahversorgung verloren gegangen. Hier ist eine Nachfolgenutzung durch einen adäquaten Lebensmittelanbieter anzustreben. Im unmittelbar nördlich an die B1 angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ist kein größerer Lebensmittelanbieter innerhalb eines 500 m – Radius zu erreichen. Hier ist aber eine kleine aus einem Drogeriemarkt, einem Bäcker sowie anderen kleinen Läden bestehende Ladengruppe vorhanden. Für ein darüber hinausgehendes Angebot zusätzlich zum Zentrum in der Geßlerstraße fehlen die notwendige Mantelbevölkerung sowie eine frei verfügbare Fläche in unmittelbarer Nähe.

Der südlich der B 1 liegende Bereich der Gartenstadt ist flächendeckend im Sinne des Konzeptleitbilds versorgt, da hier ein kleinerer Rewe-Markt vorhanden und gut erreichbar ist.

Stadtbezirk Innenstadt-West

Die Innenstadt-West ist mit gut 52.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung liegt in einigen Quartieren deutlich über dem Dortmunder Durchschnitt. Gleiches gilt für die Einwohnerdichte, deren durchschnittlicher Wert für den gesamten Stadtbezirk zu den mit Abstand höchsten Dortmunds zählt. Der Stadtbezirk ist bezüglich seiner Wohnsiedlungsstruktur deutlich aufgeteilt zu einen in den östlichen, unmittelbar zur Innenstadt zählenden Bereich, in dem die City sowie hoch verdichtete Wohnquartiere liegen, und zum anderen Dorstfeld im Westen mit einer wesentlich weniger kompakten Wohnbebauung. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks liegt leicht unter dem Stadtdurchschnitt, wobei die südlichen Innenstadtwohnquartiere, darunter das Kreuzviertel, darüber liegen.

Der Stadtbezirk Innenstadt-West besitzt die höchste Einzelhandelszentralität von allen Stadtbezirken. Die im Stadtbezirk getätigten Einzelhandelsumsätze sind viermal so hoch wie die der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Die sehr hohen Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk liegen in der räumlichen Zuordnung der Dortmunder City zum Stadtbezirk Innenstadt-West begründet. Dabei werden insbesondere in den klassischen innenstadttypischen Kernsortimenten hohe Kaufkraftzuflüsse erzielt. Aber auch in allen anderen Sortimenten wird mehr Geld im Stadtbezirk ausgegeben, als im Stadtbezirk vorhanden ist. Im kurzfristigen Bedarf dürften die deutlich über 100 % liegenden Kaufkraftbindungsquoten z. T. auch auf die in der City getätigten Einzelhandelsumsätze zurückzuführen sein. Hier sind insbesondere große Parfümerien zu berücksichtigen. Eine deutlich entgegen gesetzte Veränderung dürfte sich in der jüngeren Vergangenheit nur im Baumarktsektor ergeben haben, da hier der Baumarkt Praktiker als Hauptanbieter seinen Betrieb aufgegeben hat.

Mit der Dortmunder City liegt das größte Dortmunder Zentrum in der Innenstadt-

West. Als Einzelhandelsstandort von oberzentraler Bedeutung deckt die Dortmunder City natürlich auch den Bedarf der drei Innenstadt-Stadtbezirke in innenstadttypischen Sortimenten ab. Aufgrund des großen Angebots der City hat sich in den drei Stadtbezirken kein Zentrum von der Größe und Bedeutung eines Stadtbezirkszentrums ausgebildet. Die City nimmt die entsprechenden Versorgungsfunktionen für die drei Stadtbezirke wahr. Zudem wären zum Schutz der Dortmunder City keine Einzelhandelsstandorte mit umfangreichen innenstadttypischen Angeboten in den drei Stadtbezirken sinnvoll. Deshalb sind in den drei Innenstadt-Stadtbezirken nur Ortsteil- und Quartiersversorgungszentren definiert.



Ortsteilzentrum Dorstfeld

beiden Ortsteilzentren Möllerbrücke und Dorstfeld sowie die beiden Quartiersversorgungszentren „Westpark/Rheinische Straße“ und „Oberdorstfeld/Wittener Straße“. Den Ortsteilzentren sind Versorgungsfunktionen mit Schwerpunkt im täglichen Bedarf für den gesamten Ortsteil zugeordnet, während die Quartiersversorgungszentren nur Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete wahrnehmen sollen.

Als weitere Einzelhandelschwerpunkte von Bedeutung sind zwei nicht integrierte Standorte mit hohem Anteil an nahversorgungsrelevanten Angeboten zu zählen. Es handelt sich zum einen um die Einzelhandelsagglomeration an der Planetenfeldstraße, Ecke Wittener Straße. Hier sind ein

Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt, ein Tiernahrungsfachmarkt, ein Textildiscounter, ein Bettenfachmarkt sowie ein großer Teppichfachmarkt ansässig. Die Agglomeration befindet sich in Randlage zum Wohngebiet und dürfte Kaufkraft in erheblichem Maße aus Oberdorstfeld binden. Die zweite nicht integrierte Agglomeration befindet sich gegenüber dem ehemaligen Versorgungsamt an der Rheinischen Straße und umfasst einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt sowie einen Textildiscounter. Gemessen an dem Nachfragepotenzial der unmittelbaren Umgebung ist die Agglomeration deutlich überdimensioniert. Es sind schädliche Kaufkraftabflüsse aus dem Dorstfelder Ortsteilzentrum zu vermuten.

Ortsteilzentrum Möllerbrücke

Das Ortsteilzentrum Möllerbrücke befindet sich mit seinem Schwerpunkt am Sonnenplatz und erstreckt sich bis in die Kleine Beurhausstraße sowie die Lindemannstraße hinein. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit zwei großen Supermärkten, einem Lebensmitteldiscounter und kleineren Lebensmittelanbietern deutlich im kurzfristigen

Bedarf. Kleinteilige Anbieter in innenstadttypischen Sortimenten ergänzen das Angebot des im täglichen Bedarf gut besetzten Zentrums. Ein Wochenmarkt findet zwar nicht auf dem Sonnenplatz, aber auf dem Parkplatz an der Rittershausstraße angrenzend an den Westpark statt.

Die neue Einzelhandelsuntersuchung hält trotz des als bereits umfangreich zu bezeichnenden Lebensmittelangebots weitere größere Ansiedlungsbedarfe im täglichen Bedarf für das Ortsteilzentrum Möllerbrücke fest, die zur Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelanbieters sowie insbesondere auch von Drogeriebedarfsanbietern reichen würden. Für die Umsetzung dieser Ansiedlungsbedarfe fehlen allerdings freie Entwicklungsflächen. Vor einer Umsetzung dieser Potenziale an einem außerhalb des Zentrums gelegenen Standort ist jedoch abzusehen, da sich sonst der knappe Parkraum des Zentrums als deutlicher Standortnachteil erweisen könnte und schädliche Kaufkraftabflüsse zu befürchten wären. Die Umsetzung dieser Ansiedlungsbedarfe könnte also nur im Rahmen von Nutzungsumstrukturierungen im Bestand erfolgen.



Ortsteilzentrum Möllerbrücke

Im Bereich der innenstadttypischen Sortimente sind Ansiedlungsbedarfe insbesondere in den Sortimenten „Bekleidung“ und „Schuhe“ gutachterlich berechnet worden. Die Realisierung solcher Bedarfe ist jedoch in weiter außerhalb gelegenen Ortsteilzentren als realistischer einzuschätzen als in der Nähe der gut besetzten City.

Ortsteilzentrum Dorstfeld

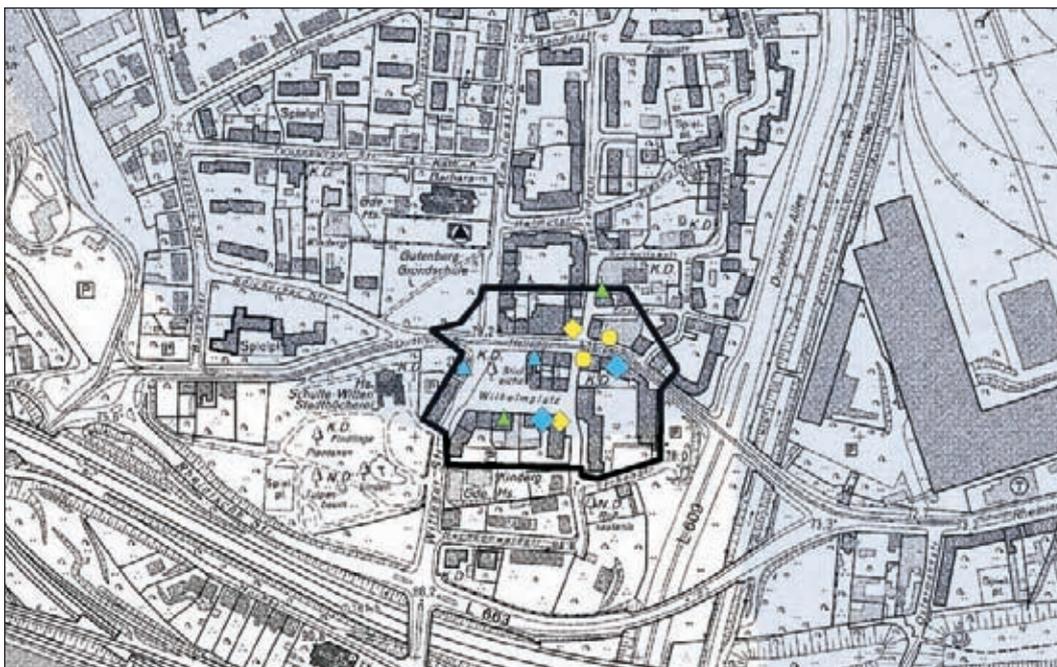
Das Ortsteilzentrum Dorstfeld liegt im Kreuzungsbereich des Dorstfelder Hellwegs mit der Wittener Straße bzw. der Arminiusstraße. Zentrum des historischen Ortskerns mit zahlreichen historischen Bauten und einem Park ist der Wilhelmsplatz, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Zwei Drogeriemärkte sind die einzigen größeren Anbieter des Zentrums, das darüber hinaus nur kleinere Anbieter hauptsächlich im täglichen Bedarf besitzt. Ein Supermarkt ist als einziger größerer Lebensmittelanbieter im Frühjahr 2004 aufgegeben worden. Innenstadttypische Sortimente sind kaum vertreten. Das Dorstfelder Ortsteilzentrum weist ein deutlich zu geringes Einzelhandelsangebot auf.

Das Dorstfelder Ortsteilzentrum ist dabei zum einen einem starken Wettbewerbsdruck insbesondere durch einen nahe, aber

nicht integriert gelegenen Lebensmittel-discounter im Gewerbegebiet Dorstfeld-Nord sowie die ebenfalls nicht integriert gelegene Ladenagglomeration gegenüber dem ehemaligen Versorgungsamt in der Rheinischen Straße ausgesetzt. Zum anderen haben die Lage des Zentrums deutlich abseits des weiter südlich gelegenen größeren Wohnsiedlungsbereichs Oberdorstfelds sowie die historische kleinteilige Baustruktur das Entstehen größerer Angebotsstrukturen nicht gefördert.

Im Rahmen der neuen Einzelhandelsuntersuchung sind umfangreiche Ansiedlungsbedarfe in nahezu allen Sortimenten berechnet worden. Der berechnete Bedarf im Lebensmittelbereich legt eine deutliche Erweiterung des vorhandenen Angebots nahe. Zumindest ein größerer Lebensmittelanbieter sollte im Zentrum vorhanden sein. In den meisten innenstadttypischen Sortimenten sind Ansiedlungsbedarfe für Fachgeschäfte vorhanden.

Das Grundproblem zur Umsetzung der vorhandenen Ansiedlungsbedarfe ist ein relativer Mangel an für bauliche Zwecke verfügbaren Freiflächen. Lediglich südlich an die Eichenstraße angrenzend sind unbebaute Grundstücke vorhanden, die eventuell eine



Ortsteilzentrum Dorstfeld

Erweiterung des Ortsteilzentrums ermöglichen würden. Auf keinen Fall jedoch sollten die Ansiedlungsbedarfe an Standorten abseits der Zentrumslage realisiert werden, da hier nur zentrenschädliche Kaufkraftabflüsse zu erwarten wären. Ein größerer Lebensmittelanbieter ist als Frequenzbringer für das Zentrum als essentiell anzusehen.

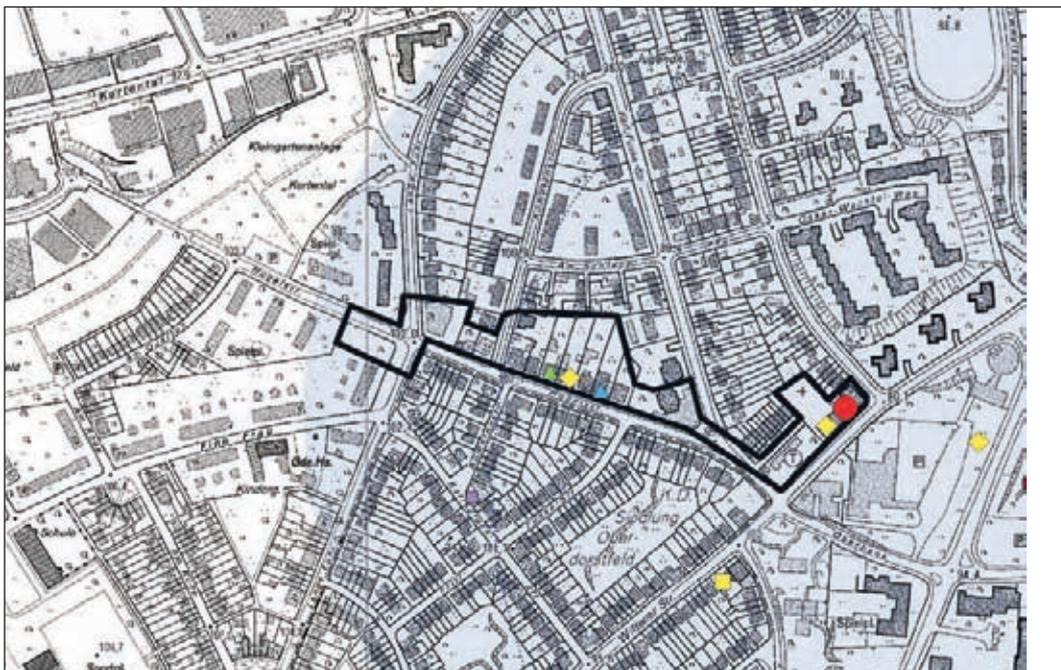
Zum Schutz des Ortsteilzentrums vor weiteren nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen in den nördlich gelegenen Gewerbegebieten wird der betreffende Bebauungsplan mit dem Ziel geändert, Einzelhandelsansiedlungen in den Gewerbegebieten auszuschließen.

Quartiersversorgungszentrum „Oberdorfstedt/Wittener Straße“

Im Bereich Wittener Straße, Ecke Oberbank, befindet sich das im neuen Flächennutzungsplan dargestellte Quartiersversorgungszentrum „Oberdorfstedt/Wittener Straße“. In seinem derzeitigen Zustand besteht es lediglich aus einem Plus-Lebensmitteldiscounter als Hauptanbieter sowie ergänzenden kleineren Ladeneinheiten, die sich bis in die Hügelsstraße hineinziehen. Mit der Darstellung des Quartiersversorgungszentrums wird dem grundsätzlichen Bedarf Oberdorfstedts an Nahversorgungs-

einrichtungen Rechnung getragen. Während das Dorfstedter Ortsteilzentrum in deutlicher Entfernung liegt und mit seinem Besatz nicht seiner Funktion gerecht wird, befindet sich das größte Nahversorgungsangebot im südlich gelegenen Oberdorfstedt am westlichen Siedlungsrand in der Planetenfeldstraße. Aufgrund seiner abseitigen Lage kann das Angebot des Standorts Planetenfeldstraße keinen großen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung Oberdorfstedt leisten. Eine kleinere Ladengruppe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befindet sich in der Straße Spickufer sowie z. T. an der Wittener Straße. Der Standort weist keine Entwicklungsflächen zur Realisierung weiterer Nahversorgungsangebote auf.

Die vorliegende neue Einzelhandelsuntersuchung formuliert Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf, deren Deckung der Stärkung des Quartiersversorgungszentrums „Oberdorfstedt/Wittener Straße“ zugute kommen sollen. Eine Planung sieht vor, dass das Nahversorgungsangebot durch die Verlagerung des derzeit im Gewerbegebiet nördlich des Ortsteilzentrums Dorfstedt sitzenden Lidl-Lebensmitteldiscounters an die Ecke Vogelpothsweg, Oberbank erweitert werden soll.



Quartiersversorgungszentrum „Oberdorfstedt / Wittener Straße“

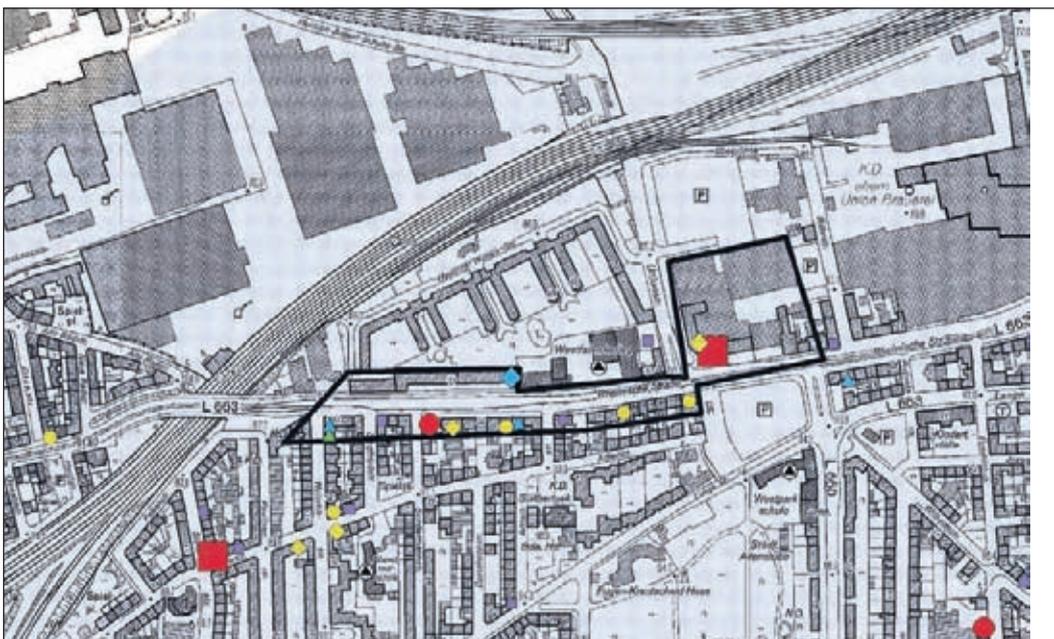
Quartiersversorgungszentrum „Westpark/Rheinische Straße“

Entlang der Rheinischen Straße erstreckt sich mit Schwerpunkt zwischen der Ritterstraße und der Heinrichstraße eine Geschäftslage mit hauptsächlich dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Angeboten. Sie ist aufgrund ihrer großen Bedeutung für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete als Quartiersversorgungszentrum dargestellt worden. Größte Anbieter des Quartiersversorgungszentrums sind ein großer Supermarkt der Marke Fruchtbörse Limberg an der Unionstrasse sowie weiter westlich ein Plus-Lebensmitteldiscounter. Gegenüber der Unionstrasse hat sich zudem ein größerer asiatischer Supermarkt etabliert. Er trägt aufgrund seines spezialisierten Angebots nur bedingt zur unmittelbaren Nahversorgung bei, hat aber einen z. T. über die Stadtgrenzen hinausgehenden Einzugsbereich. Neben einem Drogeriemarkt sind weitere kleinteilige Anbieter mit überwiegend dem täglichen Bedarf zugehörigen Sortimenten vorhanden. Dem über dem Dortmunder Durchschnitt liegenden ausländischen Bevölkerungsanteil entsprechend sind entlang der Rheinischen Straße sowie in der näheren Umgebung ausländische Lebensmittelläden ansässig. Ein Praktiker-Baumarkt in der Unionstrasse war bis

zu seiner Aufgabe der größte Einzelhandelsbetrieb in der Zentrumslage.

Die städtebauliche Attraktivität der Geschäftsstraße ist teilweise als eingeschränkt zu bewerten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die verkehrliche Zugänglichkeit des Quartiersversorgungszentrums durch den U-Bahnbau auf der Rheinischen Straße behindert ist. Diese negativen Einflüsse werden nach Abschluss der Bautätigkeit entfallen. Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraums, z.B. Pflanzmaßnahmen sowie die neue Pflasterung des Anwohnerparkplatzes, sind z. T. bereits vor Abschluss des U-Bahnbaus vorgenommen worden. Die in der Erarbeitung durch das Stadtplanungsamt befindliche städtebauliche Rahmenplanung zur Rheinischen Straße wird weitere Attraktivierungsmaßnahmen im Rahmen eines Gesamtkonzepts vorschlagen.

Dem relativ umfangreichen Angebot des Quartiersversorgungszentrums im kurzfristigen Bedarf entspricht, dass die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung keine weiteren wesentlichen Ansiedlungsbedarfe ermittelt hat. Dennoch sollten Betriebserweiterungen und –modernisierungen zum Ziel der langfristigen Bestandssicherung erfolgen können, insbesondere wenn sie einen Bei-



Quartiersversorgungszentrum „Westpark / Rheinische Straße“

trag zur städtebaulichen Attraktivierung der Geschäftslage leisten. Dabei ist aber der Schutz des Ortsteilzentrums Möllerbrücke vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu berücksichtigen.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation in der Innenstadt-West ist als nahezu flächendeckend zu bewerten. Abgesehen von einem Teilbereich in Oberdorstfeld besitzt jedes größere Wohngebiet einen größeren Lebensmittelanbieter in der fußläufig erreichbaren Distanz von 500 m.

Als grundlegendes Ziel ist die langfristige Sicherung größerer Lebensmittelanbieter in den vier bzw. mit der City fünf Zentren des Stadtbezirks Innenstadt-West zu formulieren. Sie leisten den größten Beitrag zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtbezirk. Gerade in den Zentren existieren aber auch sensible Situationen aufgrund von Stellplatzmangel oder teilweise mangelnden Flächen für eventuelle Angebotserweiterungen. Umso mehr ist ein Ausbau bestehender oder eine Neuentwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte in Siedlungsrandlage bzw. nicht integrierter Lage zu vermeiden. Der Stadtbezirk Innenstadt-West weist drei solcher Standorte auf, die grundsätzlich eine hohe Pkw-Orientierung, gleichzeitig aber nur eine geringe fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung angrenzender Wohngebiete besitzen. Sie entziehen damit den integrierten Standorten in Wohngebietslage, deren Betriebe mit wesentlich ungünstigeren Stellplatzsituationen und z. T. einem Mangel an wünschenswerten Erweiterungsflächen zurecht kommen müssen, überlebensnotwendige Kaufkraft.

Die für den Stadtbezirk Innenstadt-West vorgeschlagenen Maßnahmen und Empfehlungen zur Angebotsstärkung beziehen sich auf die Zentren und sind bereits oben erläutert. Im folgenden wird im Detail dargestellt, wie die Bestandssituation der Nahversorgung in der Innenstadt-West zu beurteilen ist.

Im nördlichen Dorstfeld sollte das Ortsteilzentrum die Nahversorgung herstellen. Das

Zentrum weist allerdings im Nahversorgungsangebot deutliche Schwächen auf. Die Wiederansiedlung zumindest eines größeren Lebensmittelanbieters ist sowohl für die Kundenfrequenz des Zentrums wie auch die Nahversorgung des Dorstfelder Nordens essentiell.

Im südlichen Dorstfeld bzw. Oberdorstfeld ist eine bis auf den Mittelbereich der Wittener Straße nahezu flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung vorhanden. Das Quartiersversorgungszentrum bedarf allerdings einer Stärkung. Als Manko ist die Lage der Lebensmittelanbieter am Standort Planetenfeld abseits am äußersten Rand der Wohngebiete zu nennen. Aufgrund dieser Lage ist ihr Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung äußerst eingeschränkt. Ansiedlungen in größerer Nähe zum Schwerpunkt der Wohnbevölkerung sind aufgrund mangelnder Entwicklungsflächen in absehbarer Zukunft nicht möglich. Eine kleinere Ladengruppe in der Straße Spickufer bietet zumindest ein Grundangebot an täglichen Bedarfsgütern.

In der „Weststadt“, d.h. in den westlich an den Westpark angrenzenden Wohngebieten, wird eine flächendeckende Nahversorgung über die Anbieter des dortigen Quartiersversorgungszentrums bewirkt. Zusätzliche größere Anbieter sind ein Rewe-Markt sowie ein türkischer Lebensmittelladen in der Adlerstraße. Die hier aufgrund des hohen ausländischen Bevölkerungsanteils vorhandenen ausländischen Lebensmittelanbieter werden auch von der deutschen Bevölkerung gut angenommen.

Das Klinikviertel weist in zentraler Lage und damit in fußläufiger Entfernung einen Plus-Lebensmitteldiscounter in der Friedrichstraße sowie weitere kleinteilige Angebote entlang der Beurhausstraße sowie teilweise in der Hohen Straße auf.

Der westlich der Hohen Straße liegende Bereich des Kreuzviertels besitzt ebenfalls eine flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit auch größerer Lebensmittelanbieter. Den größten Anteil daran hat das Ortsteilzentrum Möllerbrücke. Zusätzlich ist ein Plus-Lebensmitteldiscounter an der Hohen

Straße zu nennen. An der Hohen Straße ist in der jüngeren Vergangenheit ein Supermarkt der Edeka-Kette aufgegeben worden. Die Immobilie ist durch einen asiatischen Supermarkt nachgenutzt worden, der zwar ein großes Einzugsgebiet hat, jedoch mit seinem spezialisierten Angebot nur einen sehr eingeschränkten Beitrag zur unmittelbaren Nahversorgung leisten kann.

Als positive Ausnahme vom allgemeinen Trend zur Aufgabe kleinerer Lebensmittel-läden ist ein Lebensmittelselbstbedienungsladen an der Ecke Schillingstraße, Liebigstraße eröffnet worden.

Ein relativ neuer Einzelhandelsstandort an der Tremoniastraße mit einem Lebensmittel-discounter und einem Getränkemarkt kann zwar den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten sowie der neu entstehenden Siedlung am Tremoniegelände als Versorgungsangebot dienen, ist aber in seiner Siedlungsrandlage sowie aufgrund seines hohen Stellplatzangebotes deutlich als pkw-orientierter Standort zu kennzeichnen. Der Beitrag des Standortes zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung der westlichen Innenstadt ist damit eher gering. Von der Stärkung des Standortes oder der Entwicklung weiterer solcher Lagen ist abzusehen, da sie grundsätzlich den nur mit wenigen Stellplätzen ausgestatteten Standorten in absoluter Wohngebietenlage die zur Tragfähigkeit notwendige Kaufkraft entziehen.

Die Wohnbevölkerung der City besitzt mit einem Aldi-Markt im Kaufhof-Untergeschoss, dem Supermarkt von Karstadt am Westenhellweg sowie dem erst vor kurzem eröffneten Spar-Markt an der Kuckelke ein hinreichendes Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung. Die Wiedernutzung der ehemaligen Rewe-Filiale an der Kuckelke durch Spar stellt darüber hinaus auch einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung für die nördlich und östlich an die City angrenzenden Wohnviertel dar.

Stadtbezirk Lütgendortmund

Lütgendortmund zählt mit knapp 49.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) zu den einwohnerstärkeren Stadtbezirken Dortmunds. Die Wohnsiedlungsstruktur erstreckt sich bandförmig entlang der Hauptverkehrsstraßen Martener Straße, Lütgendortmunder Hellweg, Lütgendortmunder Straße sowie Provinzialstraße. Zusätzlich sind als abgesetzte eigene Siedlungskörper die Ortsteile Westrich, Oespel und Kley zu nennen. Es überwiegt im Stadtbezirk eine aufgelockerte Bauweise. Lütgendortmund ist Standort des Gewerbe- und Einzelhandelsgebiets Indupark. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks liegt leicht unter dem Stadtdurchschnitt.

Der Stadtbezirk Lütgendortmund weist die nach der Innenstadt-West mit der Dortmunder City höchste Zentralität der Dortmunder Stadtbezirke auf. Im Lütgendortmunder Einzelhandel wird annähernd doppelt soviel Geld ausgegeben, wie an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung des Stadtbezirks zur Verfügung steht. Der Stadtbezirk erzielt aufgrund des Sondergebietsstandortes Indupark sehr umfangreiche Kaufkraftzuflüsse in nahezu allen Sortimenten sowohl aus den anderen Dortmunder Stadtbezirken wie auch aus Nachbarkommunen.

Der Einzelhandel konzentriert sich im Stadtbezirk Lütgendortmund neben dem Indupark auf fünf Zentren: das Lütgendortmunder Stadtbezirkszentrum, die drei Ortsteilzentren von Marten, Oespel und Bövinghausen sowie das Quartiersversorgungszentrum Kley. Dem Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund sind über den täglichen Bedarf hinausgehende Versorgungsfunktionen auch im mittel- und langfristigen Bedarf für den gesamten Stadtbezirk in Ergänzung zur Dortmunder City zugeordnet. Die Ortsteilzentren sind hauptsächlich für die Grundversorgung des jeweiligen Ortsteils im kurzfristigen Bedarf zuständig, während das Quartiersversorgungszentrum lediglich für die Nahversorgung des unmittelbaren Umfeldes zuständig ist. Die entsprechenden Funktionen sind nicht nur im Masterplan Einzelhandel definiert, sondern auch im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden.



Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

Sondergebietsstandort Indupark

Mit mehr als 100.000 m² Verkaufsfläche ist der Indupark nach der Dortmunder City die größte Einzelhandelsagglomeration in Dortmund. Die Angebote des Standortes umfassen den hauptsächlich durch das SB-Warenhaus „Wal*Mart“ angebotenen täglichen Bedarf, im Kern nicht zentrenrelevante Anbieter wie Hellweg-Baumarkt und IKEA sowie zentrenrelevante Fachmärkte, z.B. Decathlon, Deichmann und Pro Markt. Der Standort erzielt sehr hohe Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk, wobei mehr als 1/3 der Kunden des Induparks nicht aus Dortmund kommen.

Das SB-Warenhaus Wal*Mart hat einen wesentlichen Anteil daran, dass im Stadtbezirk Lütgendortmund mehr als einmal soviel einzelhandelsrelevante Ausgaben im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ getätigt werden, wie an Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtbezirk zur Verfügung steht.

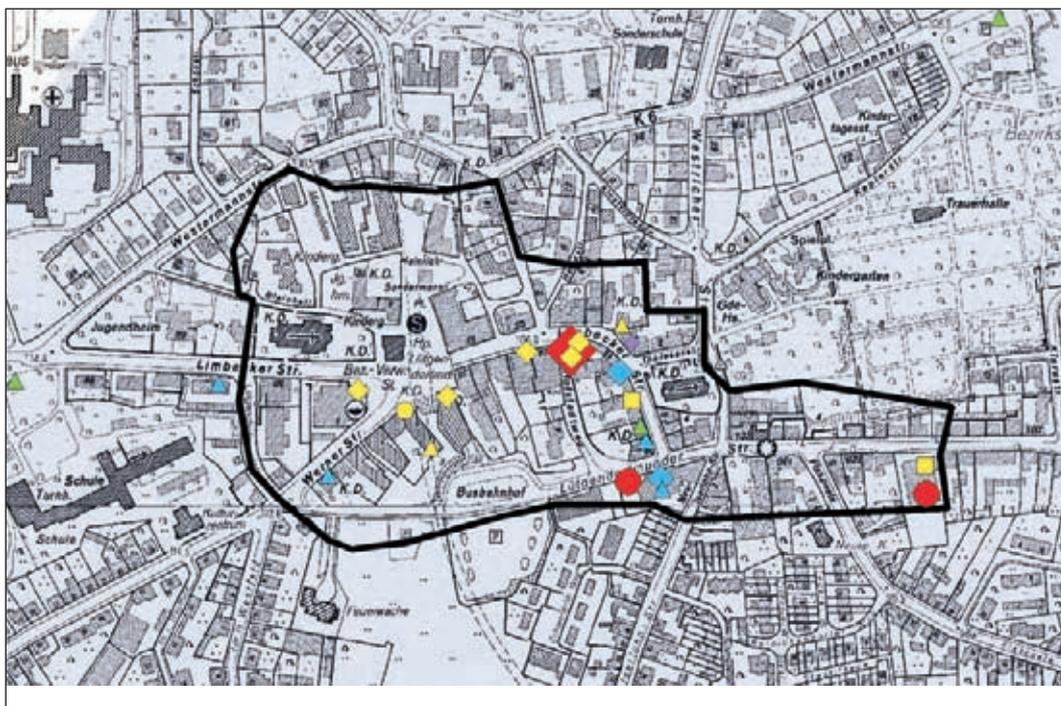
Trotz des großen Angebotes im kurzfristigen Bedarf mit Wal*Mart und Aldi trägt der pkw-orientierte Indupark nicht zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtbezirk bei. Wohngebiete liegen so gut wie nicht im unmittelbar fußläufig erreichbaren Umfeld von 500 m des Induparks. Das SB-Warenhaus ist vielmehr als Angebot an die Bevölkerung Dortmunds sowie der angrenzenden Nachbarkommunen zur Tätigung des sogenannten Kofferraum- oder

Großeinkaufs zu werten. Insgesamt schränkt die Einzelhandelsagglomeration insbesondere aufgrund ihrer zentrenrelevanten Sortimente die Entwicklungspotenziale v.a. des Lütgendortmunder Stadtbezirkszentrums ein.

Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

Das Stadtbezirkszentrum von Lütgendortmund befindet sich im Ortsteil Lütgendortmund und wird ungefähr begrenzt im Süden durch die Lütgendortmunder Straße, im Norden durch die Westermannstraße, im Westen durch die Limbecker Straße und im Osten durch die Westricher Straße. Das Stadtbezirkszentrum weist grundsätzlich ein umfangreiches und vielseitiges Angebot auf. Dazu gehören sowohl Anbieter im täglichen Bedarf wie auch in zentrenrelevanten, innenstadttypischen Sortimenten. Die Magnetbetriebe des Zentrums sind v. a. das Kaufhaus Konze sowie ein Edeka-Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Eine Vielzahl von Fachgeschäften bilden das vielseitige kleinteilige Angebot des Zentrums, das einen Schwerpunkt im Bereich „Bekleidung“ besitzt. Einen ebenfalls wichtigen Beitrag zum Angebot des Zentrums liefert der zweimal wöchentlich stattfindende Markt.

Ein neues Einzelhandelsgutachten stellt dennoch für das Lütgendortmunder Stadtbezirkszentrum eine geringe Bindung der Lütgendortmunder Kaufkraft sowie entsprechende Angebotsdefizite bzw. Ansiedlungsbedarfe fest. Ansiedlungsbedarfe werden gutachterlich in den Sortimentsbereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Unterhaltungselektronik / Elektrogeräte/ Leuchten“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“, „Hausrat/Glas/Porzellan“ und „Spiel/Sport/Hobby“ formuliert. Insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten könnte durch die Ansiedlung entsprechender Angebote, z.B. in Form von Fachgeschäften, der Sortimentsmix des Zentrums wesentlich gestärkt werden. Im Bereich des täglichen Bedarfs könnte u. U. die Ansiedlung eines zusätzlichen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters dem Stadtbezirkszentrum einen weiteren Magnetbetrieb bescherten. Grundsatzproblem bei der Umsetzung der benannten Ansiedlungsbedarfe ist eine Knappheit verfügbarer Freiflächen in unmittelbarer Zentrumslage, so dass sie u. U. erst mittel- bis langfristig durch Umstrukturierungen bestehender Bau- und Nutzungsstrukturen realisiert werden können.



Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

Das Stadtbezirkszentrum wird aber auch langfristig stets dem hohen Wettbewerbsdruck durch den Indupark ausgesetzt und sein Marktgebiet dadurch eingeschränkt sein. Ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 1998 formuliert aus diesem Grund bereits die Empfehlung, eine höchstmögliche Stammkundenbindung durch eine Service- und Marketingoffensive anzustreben.

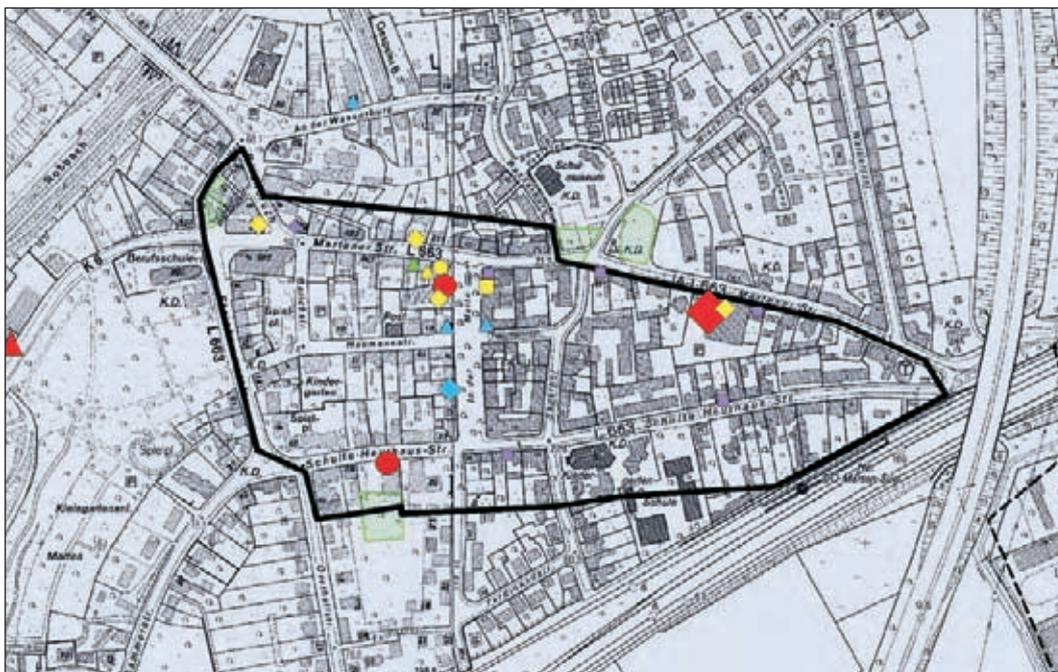
Das aktuelle Einzelhandelsgutachten umfasst auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden städtebaulichen Qualitäten der Dortmunder Stadtbezirkszentren. Das Lütgendortmunder Zentrum schneidet in diesem Vergleich sehr gut ab. Besonders positiv hervorgehoben werden die Gestaltung des Marktplatzes, der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt, die generelle infrastrukturelle Ausstattung sowie die sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr.

Ortsteilzentrum Marten

Der Ortskern von Marten ist seiner Versorgungsfunktion für den Ortsteil Marten entsprechend als Ortsteilzentrum definiert und auch bereits im Flächennutzungsplan von 1985 dargestellt worden. Der Ortskern umfasst im Groben den Bereich südlich der Martener und nördlich der Schulte-Heut-

haus-Straße. Das Angebot des Ortsteilzentrums ist umfangreich und vielseitig. Der Schwerpunkt liegt, der Funktion als Ortsteilzentrum entsprechend, mit einem Verbrauchermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt als Hauptmagneten des Zentrums sowie zahlreichen kleineren Anbietern eindeutig im kurzfristigen Bedarf. Darüber hinaus ist eine größere Anzahl an Fachgeschäften auch mit innenstadttypischen Sortimenten, insbesondere Bekleidungsanbieter, zu zählen. Der Textildiscounter „KIK“ stellt hier einen weiteren Magnetbetrieb des Zentrums dar.

Das Ortsteilzentrum Marten weist ein umfangreiches Angebot auf. Dementsprechend hält das aktuelle Einzelhandelsgutachten nur geringe Ansiedlungsbedarfe in den Sortimenten „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Hausrat/Glas/Porzellan“ und „Spiel/Sport/Hobby“ fest. In diesen Sortimenten könnten kleinteilige Angebote, z.B. in Fachgeschäften, eine sinnvolle Ergänzung des Angebotsmix des Zentrums ergeben. Darüber hinaus sollte der Erhalt größerer Lebensmittelanbieter im Zentrum als unverzichtbare Frequenzbringer hohe Priorität besitzen. Erweiterungsbedarfe sind bei den vorhandenen Anbietern zumindest teilweise nicht auszuschließen. Grundsätz-



Ortsteilzentrum Marten

lich scheinen Erweiterungsflächen auch unmittelbar angrenzend an Betriebe vorhanden zu sein.

Ortsteilzentrum Bövinghausen

Das Ortsteilzentrum Bövinghausen verläuft beidseitig entlang der nördlichen Provinzialstraße, ungefähr zwischen der Uranusstraße im Süden und der Lotharstraße. Seine Versorgungsfunktion ist nicht nur auf Bövinghausen beschränkt, sondern bezieht sich auch auf die südlich gelegenen Siedlungsbereiche Deipenbeck und Holte. Der Angebotsschwerpunkt liegt der Funktion als Ortsteilzentrum entsprechend im täglichen Bedarf, der in der Hauptsache durch zwei große Supermärkte der Unternehmen Edeka und Rewe, je einen Getränke- und Drogeriemarkt gedeckt wird. Ergänzend ist ein eher als gering zu bezeichnender Fachgeschäftsbesatz mit innenstadttypischen Sortimenten vorhanden.

Dem eher unterrepräsentierten Fachgeschäftsbesatz des Bövinghauser Zentrums in innenstadttypischen Sortimenten entsprechend hat das aktuell vorliegende neue Einzelhandelsgutachten Ansiedlungsbedarfe für die Sortimente „Bekleidung“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“, „Schuhe“, „Hausrat/Glas/Porzellan“ sowie „Spielwaren

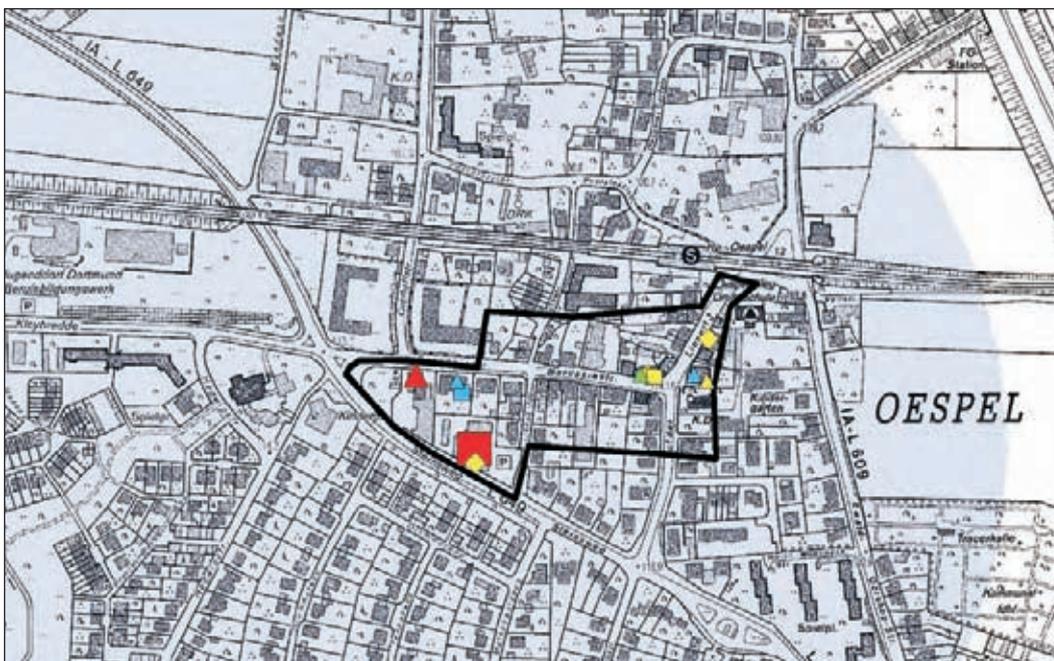
/Sport/Hobby“ formuliert. Es handelt sich hierbei um Ansiedlungsbedarfe für kleinteilige Angebote, also Fachgeschäfte. Auch der dem täglichen Bedarf zuzurechnende „Drogeriebedarf“ wurde als unterrepräsentiert bewertet. Hier könnte ein weiteres Drogeriegeschäft zur Stärkung des Zentrums beitragen.

Sollte die Umsetzung der vorhandenen Ansiedlungsbedarfe in innenstadttypischen Sortimenten nicht in kleinteiliger Form im Ortsteilzentrum möglich sein, sind diese bei der Stärkung des Stadtbezirkszentrums zu berücksichtigen.

Als konkrete Projektplanung ist zu vermerken, dass die Aufgabe von Bahnflächen östlich der Provinzialstraße die Erweiterung des Rewe-Supermarkts im Ortsteilzentrum ermöglicht. Damit erfolgt die Standort-sicherung eines wichtigen Magnetbetriebs für das Zentrum.



Ortsteilzentrum Bövinghausen



Ortsteilzentrum Oespel

Ortsteilzentrum Oespel

In nahezu unmittelbarer Nähe des Induparks haben sich zwei Einzelhandelsstandorte behaupten können. Dies sind zum einen das Ortsteilzentrum Oespel und zum anderen das Quartiersversorgungszentrum Kley. Dem Oespeler Zentrum kommt dabei aufgrund seines größeren Angebots die Funktion eines Ortsteilzentrums zu. Das Zentrum umfasst den Bereich zwischen Steinsweg, Auf der Linnert und Borussiastraße. Ein Supermarkt, ein großer Getränkemarkt und kleinteilige Anbieter stellen den Angebotsschwerpunkt des Zentrums im täglichen Bedarf dar. Ein Mitnahmemarkt, einige Fachgeschäfte mit innenstadttypischen Sortimenten sowie insbesondere ein Küchenstudio stellen die ergänzenden Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarf dar.

Dem geringen Fachgeschäftsbesatz des Ortsteilzentrums Oespel in innenstadttypischen Sortimenten entsprechend hält das aktuell vorliegende Einzelhandelsgutachten Ansiedlungsbedarfe für kleinteilige Angebote in folgenden Sortimenten fest: „Bekleidung“, „Schuhe“, „Bücher/Schreibwaren“, „Hausrat/Glas“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte“ und „Spiel/Sport/Hobby“. Hier wären Fachgeschäftseröff-

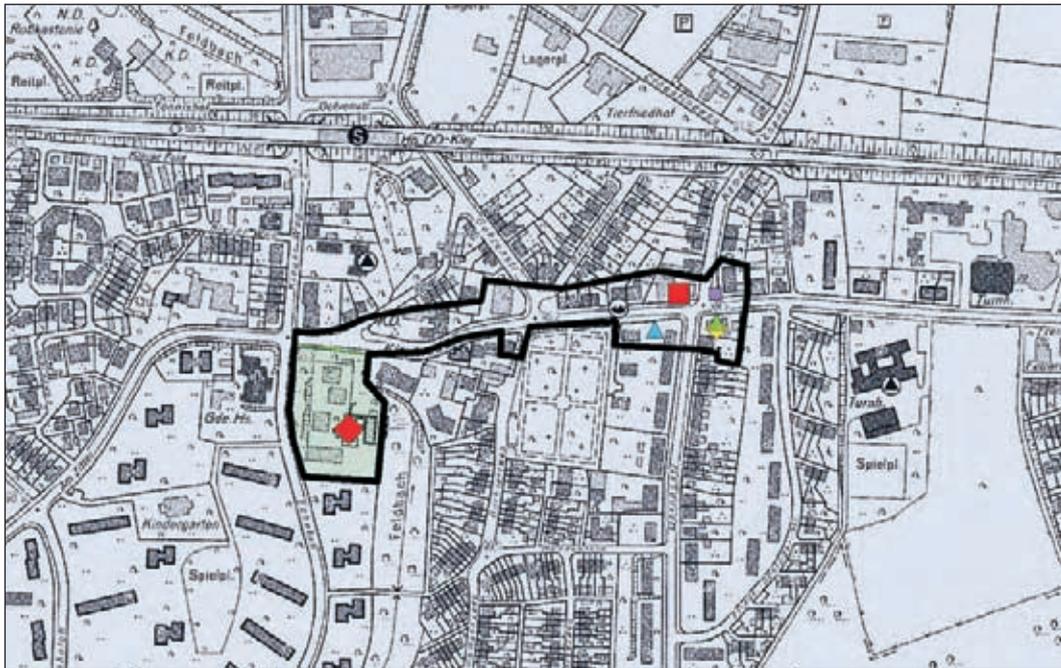
nungen eine gute Ergänzung des Zentrenangebotes. Ob der hohe Wettbewerbsdruck durch den Indupark eine Stärkung des Angebotes tatsächlich zulässt, hängt von der tatsächlichen Bindung der Oespeler an ihr Zentrum ab.

Sinnvoll und realistisch ist zumindest eine Stärkung des Angebots im Drogeriebedarf.

Quartiersversorgungszentrum Kley

In Arbeitsteilung mit dem Ortsteilzentrum Oespel versorgt das Quartiersversorgungszentrum Kley den Südosten des Stadtbezirks im Grundbedarf. Das Quartiersversorgungszentrum verläuft entlang der Kleybrücke ungefähr zwischen Kleyer Dorfstraße und Kämpchenstraße. Es umfasst seiner Nahversorgungsfunktion entsprechend mit einem Edeka-Markt, einem Lebensmittel-selbstbedienungsladen sowie kleineren Anbietern nahezu ausschließlich den kurzfristigen Bedarf.

Das kleine Quartiersversorgungszentrum Kley ist für die fußläufig erreichbare Nahversorgung in Kley unverzichtbar. Es hat sich dort trotz der großen Konkurrenz durch den Indupark und das Oespeler Zentrum gehalten. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hält Ansiedlungsbedarfe in



Quartiersversorgungszentrum Kley

den Bereichen „Lebensmittel“ und „Drogeriebedarf“ fest. Diese sind nicht besonders groß und sollten der Bestandssicherung des Zentrums dienen. Bei den ansässigen Anbietern ist vor dem Hintergrund allgemeiner Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel zu größeren Ladeneinheiten ein Erweiterungsbedarf zur langfristigen Standortsicherung nicht auszuschließen. Ohne einen Lebensmittelanbieter würde Kley voraussichtlich die Zentrenfunktion verlieren.

Der städtebaulich als Pavillonanlage ausgestaltete Bereich an der Ecke Kleybreite, Kleyer Echeloh ist von seinen Ladeneinheiten nicht mehr als zeitgemäß anzusehen und könnte im Rahmen einer Umstrukturierung den Platz für einen größeren Lebensmittelanbieter bzw. modernere kleine Ladeneinheiten bieten.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die Zentren Lütgendortmunds bewirken trotz des starken SB-Warenhaus im Indupark mit ihren Anbietern im täglichen Bedarf und ergänzt durch Einzelstandorte von Lebensmittelanbietern wie auch in anderen Stadtbezirken eine grundsätzlich als gut zu bezeichnende fußläufig erreichbare Nahversorgung. Die gemäß dem neuen Einzelhandelsgutachten im Stadt-

bezirk noch vorhandenen Ansiedlungsbedarfe für die Nahversorgung sind aber nicht allzu umfangreich. Sie sollten aufgrund der entscheidenden Rolle der Angebote in den Zentren Lütgendortmunds mit höchster Priorität zur Stärkung oder zumindest Sicherung des Zentrenbestandes genutzt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Entwicklungsdynamik im Lebensmitteleinzelhandel zu größeren Betriebseinheiten sind die in einigen Zentren deutlich unter der Größe von Neueröffnungen liegenden Lebensmittelanbieter vor schädlichen Ansiedlungen an dezentralen Standorten zu schützen. Hier ist in einigen Fällen zumindest mittel- bis langfristig von einem Erweiterungsbedarf auszugehen, der möglichst innerhalb der Zentren umgesetzt werden sollte.

In einigen Wohnsiedlungsbereichen ist dennoch kein hinreichendes Angebot fußläufig erreichbar. Im folgenden wird genauer geprüft, ob in diesen Bereichen Ansiedlungen denkbar sind.

Marten wird nahezu flächendeckend durch das Ortsteilzentrum versorgt. Ein an der Martener Straße, Ecke Germaniastraße liegender Supermarkt des Anbieters „Fruchtbörse Limberg“ befindet sich zwar nicht in

einer absolut integrierten Lage, deckt aber dennoch bis auf den westlichen Randbereich Dortmund-Germania ab. Eine Ausdehnung des Angebots an diesem dezentralen Einzelstandort sollte trotz der gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen, um nicht noch mehr Kaufkraft dem Martener Zentrum zu entziehen.

In einem anderen Fall soll zum Schutz des Martener Zentrums vor einer drohenden nicht integrierten Einzelhandelsansiedlung der Bebauungsplan Ma 122 im betreffenden Bereich geändert werden.

In Kley und Oespel besteht mit den beiden Zentren eine flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung. Diese steht und fällt allerdings mit der Sicherung der vorhandenen größeren Lebensmittelangebote in den Zentren. Angesichts des gerade auch im Lebensmitteleinzelhandel ablaufenden Strukturwandels zugunsten größerer Betriebseinheiten ist hier der langfristige Erhalt entsprechender Angebote in Zentrumsnähe als Ziel festzuhalten.

Im nordwestlich gelegenen Bövinghausen sorgt das gleichnamige Ortsteilzentrum für eine flächendeckende und sehr gute Nahversorgung. Hier findet mit der Betriebserweiterung eines ansässigen Supermarktes eine langfristige Standortsicherung statt.

Die weiter südlich gelegenen Siedlungsbereiche Holte und Deipenbeck verfügen hingegen über keinen fußläufig erreichbaren größeren Lebensmittelanbieter. Hier könnte die Tragfähigkeit für einen einzelnen Anbieter vorhanden sein, jedoch ist die relativ große Nähe zum Stadtbezirkszentrum sowie zum Bövinghauser Ortsteilzentrum zu berücksichtigen. Die Nachfrage der beiden Siedlungsbereiche kommt bisher den beiden Zentren zugute. Die Zentren sollten vor schädlichen Kaufkraftabflüssen geschützt werden. Die überörtliche Verbindungsfunktion der Provinzialstraße ist zu berücksichtigen.

Im Ortsteil Lütgendortmund sowie in Somborn bewirkt das Stadtbezirkszentrum eine bis auf Randbereiche ohne ausreichende Mantelbevölkerung für eigene Angebote

eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Maßstab ist hierfür auch der innerhalb des im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes definierte Radius von 500 m.

Die Haushalte an der Provinzialstraße südlich des Lütgendortmunder Hellwegs werden trotz der geringen lokalen Bevölkerungszahl durch zwei Einzelbetriebe, einen Lebensmittelselfbedienungsladen und einen Penny Markt-Discounter, fußläufig versorgt. Die Betriebe leben von der überörtlichen Verbindungsfunktion der Provinzialstraße.

Ein weiterer größerer Siedlungsbereich, der derzeit über keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen verfügt, ist der Ortsteil Westrich. Westrich verfügt jedoch über keine hohe Einwohnerzahl. Ob die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines eigenen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters in Westrich gegeben ist, obliegt der Prüfung durch entsprechende Betreiberfirmen. Der Ortsteil liegt näher an dem bereits im Stadtbezirk Huckarde liegenden Ortsteilzentrum Kirchlinde als am Bövinghauser Zentrum und könnte über dieses mitversorgt werden. Grundsätzlich wäre aber die Ansiedlung eines eigenen Einzelanbieters in Westrich aufgrund der siedlungsstrukturell relativ abgeschnittenen Lage wünschenswert.

Stadtbezirk Mengede

Mengede ist mit ca. 38.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der drei Stadtbezirke Dortmunds mit den niedrigsten Einwohnerzahlen. Die Wohnsiedlungsstruktur des Stadtbezirks ist einteilbar in die südlich gelegenen und weitgehend zusammengewachsenen Ortsteile Westerfilde und Bodelschwingh einerseits sowie die nördlich gelegenen und ebenfalls weitgehend miteinander verschmolzenen Ortsteile Mengede, Oestrich und Nette. Östlich der Mengeder Heide und abgesetzt am nördlichen Rand des Stadtbezirks liegt der einzige weitere größere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereich Mengeder Heide bzw. Groppenbruch. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks liegt unter dem Stadtdurchschnitt.

Der Stadtbezirk Mengede erzielt von allen Dortmunder Stadtbezirken, die nicht wie die Innenstadt-West mit der Dortmunder City oder Lütgendortmund, Aplerbeck und Innenstadt-Nord Standort einer großen Einzelhandelsagglomeration sind, die höchste Kaufkraftbindungsquote. Die im Stadtbezirk getätigten Einzelhandelsumsätze entsprechen 89 % der in Mengede vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Dieser hohe Wert kommt insbesondere durch hohe Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk im täglichen Bedarf zustande. Die Kaufkraftbindungsquoten in den übrigen Sortimenten sind wesentlich niedriger, dennoch aber im Stadtbezirksvergleich als zufriedenstellend zu bewerten. An dieser insgesamt sehr guten Kaufkraftbindungssituation hat insbesondere das starke Stadtbezirkszentrum Anteil.

Insgesamt ist im Vergleich zu anderen Stadtbezirken eine stärkere Konzentration des Einzelhandels auf wenige Standorte festzustellen. Die Zentrenstruktur des Stadtbezirks Mengede weist neben dem gerade auch im täglichen Bedarf sehr stark besetzten Stadtbezirkszentrum nur ein Ortsteilzentrum sowie drei Quartiersversorgungszentren auf, von denen zwei ein vergleichsweise geringes Angebot besitzen. Bei der Bewertung der reinen Anzahl an Nebenzentren ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass Mengede zusammen

mit Huckarde und Eving zu den kleineren Stadtbezirken gehört. Während die drei Stadtbezirke deutlich weniger als 40.000 Einwohner haben, wohnen in allen anderen Stadtbezirken jeweils mindestens ca. 50.000 Einwohner. Das Nachfragepotenzial und damit die Zentrenzahl sind in Mengede zwangsläufig geringer.



Stadtbezirkszentrum Mengede

Dem Stadtbezirkszentrum kommen neben seiner Grundversorgungsfunktion im täglichen Bedarf für den Ortsteil Mengede auch Versorgungsfunktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf, d.h. auch in innenstadttypischen Kernsortimenten, zu. Dagegen ist das Ortsteilzentrum im Schwerpunkt für die Grundversorgung des Ortsteils Westerfilde zuständig, während die Quartiersversorgungszentren nahezu ausschließliche Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete besitzen.

Diese im Vergleich zu anderen Stadtbezirken weniger stark ausgebildete Zentrenstruktur liegt nicht nur in der niedrigeren Einwohnerzahl des Stadtbezirks, sondern auch zu einem wesentlich Teil darin begründet, dass sich in den traditionellen kleineren Einkaufsstraßen mit kleinteiligem Ladenbesatz in der Vergangenheit keine größeren Magnetbetriebe, z.B. Supermärkte, angesiedelt haben. Letztere haben sich teilweise in nicht integrierten Gewerbegebieten, ehemalige Zeche Westhausen, Gewerbegebiet Oestrich, angesiedelt. Das Hauptproblem der traditionellen kleinteiligen Strukturen ist neben einem Fehlen von

Magnetbetrieben ein Mangel an Entwicklungsflächen für die Ansiedlung größerer Lebensmittelanbieter. Dieses Problem trifft auf die beiden Quartiersversorgungszentren Oestrich und Nette zu. Sie sind allerdings aufgrund ihrer traditionellen Nahversorgungsfunktion und ihres vorhandenen gewachsenen Bestandes an kleinteiligen Fachgeschäften im neuen Flächennutzungsplan als Quartiersversorgungszentren dargestellt worden. Durch Umstrukturierungen der bestehenden Bau- bzw. Nutzungsstrukturen ergeben sich hier in Zukunft vielleicht noch Möglichkeiten zur Integration größerer Magnetbetriebe. Für die alte Bodelschwingher „Geschäftslage“ ist diese Möglichkeit nicht erkennbar (s. u.).

Neben diesen Zentrenlagen hat sich im Stadtbezirk als einziger weiterer Einzelhandelsstandort von größerer Bedeutung ein nicht integrierter Standort im Gewerbegebiet Dortmund-Oestrich im Bereich der Straßen Königshalt und Kammerstück entwickelt. Während der ansässige Hagebau-Baumarkt sowie ein Kfz-Handel nicht als zentrenschädlich zu bewerten sind, sitzen dort auch zwei Lebensmitteldiscounter, ein Handyshop und ein Schnäppchenmarkt, die an diesem Standort eindeutig zentren- und nahversorgungsschädlich sind. Das 1999 vom Rat der Stadt beschlossene Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für Dortmund formulierte deshalb zum Schutz der gewachsenen Zentren die restriktive Vorgabe, keine weitere Einzelhandelsentwicklung an diesem nicht integrierten Standort zuzulassen.

Stadtbezirkszentrum Mengede

Das Stadtbezirkszentrum von Mengede befindet sich nordwestlich des Bahnhofs Dortmund-Mengede im Bereich westlich der Dönnstraße und der Straße „Am hohen Teich“ sowie nördlich der Heimbrücke und östlich des Königshalts.

Gemessen an den Verkaufsflächen ist das Einzelhandelsangebot des Stadtbezirkszentrums im täglichen Bedarf stärker besetzt als im mittel- bis langfristigen Bedarf. Damit ist der mittel- bis langfristige Bedarf, insbesondere in den innenstadttypischen Kernsortimenten, im Vergleich zu dem in

diesen Bereichen starken Hombrocher Stadtbezirkszentrum schwächer ausgeprägt. Der kurzfristige Bedarf ist hingegen insbesondere unter Berücksichtigung der nicht gerade zentralen Lage des Stadtbezirkszentrums im Stadtbezirk eher überrepräsentiert. Zu der für eine Funktion als Nahversorgungsstandort sehr weit im Norden des Stadtbezirks befindlichen Lage kommt die Barrierewirkung der Bahnlinie hinzu, die das Zentrum von den südlich gelegenen Wohngebieten in seinem Naheinzugsbereich trennt und somit eine fußläufig erreichbare Nahversorgung hier erschwert.

Das Stadtbezirkszentrum verfügt über etliche Magnetbetriebe, deren Angebotschwerpunkt dem allgemeinen Sortimentsmix des Zentrums entsprechend im kurzfristigen Bedarf liegt. Zu den Magnetbetrieben zählen insbesondere der große Verbrauchermarkt „extra“, mit Edeka und Rewe zwei große Supermärkte, ein Lebensmitteldiscounter und Drogerieanbieter. In den zentrenrelevanten, innenstadttypischen Sortimenten sind v.a. „KIK“ und andere Bekleidungsanbieter zu nennen. Einen größeren Magnetbetrieb mit innenstadttypischen Sortimenten hat das Zentrum nicht. Die meisten zentrenrelevanten Angebote sind eher kleinteilig, d.h. in Form von Fachgeschäften vertreten. Hier weist das Stadtbezirkszentrum einen vielseitigen Mix auf. Der Schwerpunkt liegt aber auch wie in anderen Stadtbezirkszentren und der City im Bekleidungsbereich.

Seit einem Einzelhandelsgutachten von 1998 haben sich die Kaufkraftbindungsquoten des Stadtbezirks in den Sortimenten „Hausrat/Glas/Porzellan“ sowie „Bekleidung“ stark erhöht. Dies ist größtenteils einer entsprechenden Angebotserweiterung im Zentrum zuzuschreiben. Gesunken sind hingegen die Bindungsquoten bei den Sortimenten „Bücher/Schreibwaren/Neue Medien“ und „Elektrogeräte/Leuchten/Unterhaltungselektronik“.

Während die in den letzten Jahren neu geschaffenen Angebote sich räumlich stark auf den westlichen Bereich an der Heimbrücke konzentriert haben, ist mit der

Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses am Mengeder Markt auf der ehemaligen Rollschuhbahn ein Projekt realisiert worden, das sich wieder stärker an der Mitte des Zentrums ausrichtet. Das Projekt hat einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Attraktivierung des Zentrums geleistet.

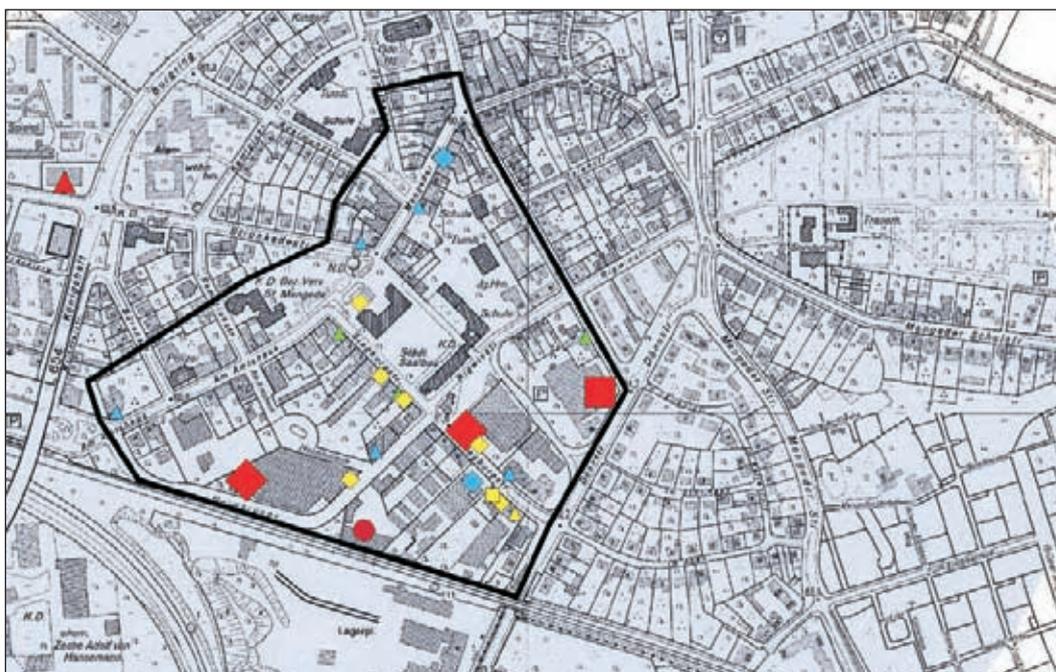
Ein aktuelles Einzelhandelsgutachten hat entsprechend dem sehr umfangreichen Angebot im kurzfristigen Bedarf nur in den innenstadtypischen Kernsortimenten „Bekleidung“ und „Uhren/Schmuck/Lederwaren“ Ansiedlungsbedarfe festgestellt. Während in zuletzt genanntem Sortiment der gutachterlich berechnete Ansiedlungsbedarf eher ein kleinteiliges Angebot in Form eines Fachgeschäfts nahe legt, sind im Bereich „Bekleidung“ Bedarfe auch für einen größeren Anbieter vorhanden. Ein solcher Anbieter mit Magnetfunktion gerade in einem innenstadtypischen Sortiment würde das Stadtbezirkszentrum in diesem Bereich noch stärken.

Zur Zeit wird zudem überprüft, ob die Ansiedlung eines größeren, modernen Baumarktes an der Dönnstraße auf dem westlichen Areal der ehemaligen Zeche Adolf von Hansemann möglich ist. Eine solche Ansiedlung würde zwar nicht dem Zentrum

unmittelbar zuzuordnen sein, würde aber dem Einzelhandelsstandort in seiner Gänge zusätzliche Frequenz verschaffen und könnte damit Synergien für das Zentrum eröffnen.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden im weitesten Sinne städtebaulichen Qualitäten des Mengeder Zentrums vorgenommen. Im Vergleich mit den anderen Dortmunder Stadtbezirkszentren schneidet das Mengeder Zentrum gut ab und landet im oberen Drittel. Neben gestalterischen Aspekten sowie dem zweimal in zentraler Lage stattfindenden Wochenmarkt sind es insbesondere das Stellplatzangebot und die gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr, mit denen das Zentrum Punkte sammelt.

Weitere, insbesondere auch über den Einzelhandel hinausgehende Maßnahmenvorschläge zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums werden im Rahmen des Integrierten Stadterneuerungskonzeptes Ortskern Mengede gemacht.

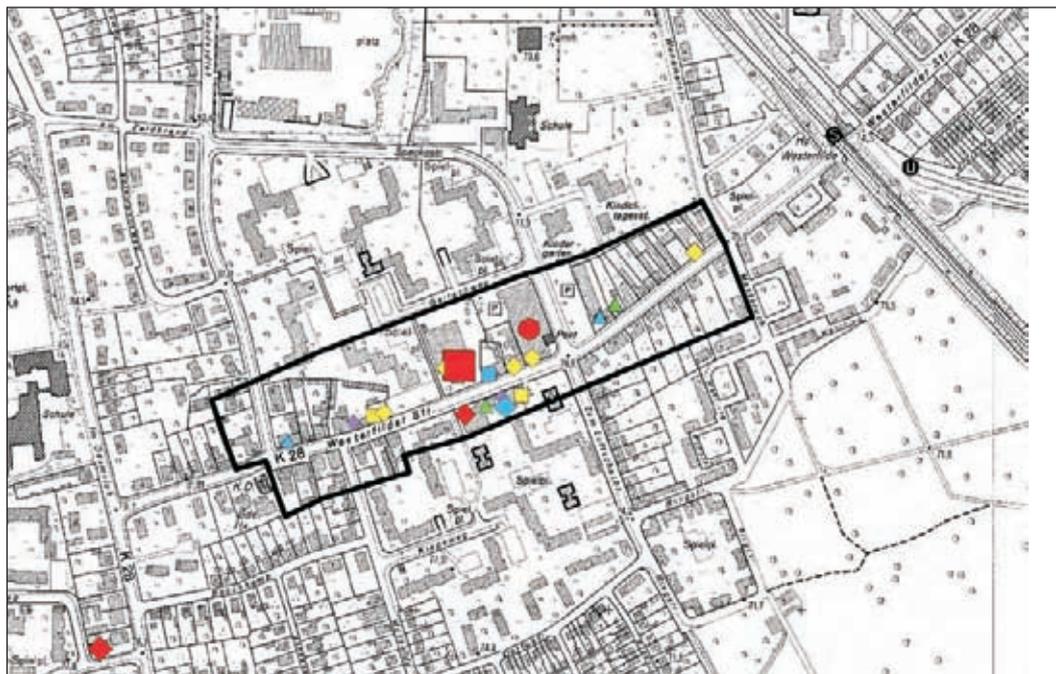


Stadtbezirkszentrum Mengede

Ortsteilzentrum Westerfilde

Das Ortsteilzentrum Westerfilde erstreckt sich entlang der Westerfelder Straße zwischen Rohdesdick und Mastbruch. Mit seinem umfangreichen Angebot, dessen Schwerpunkt im täglichen Bedarf liegt, besitzt es eine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil. Die größten Anbieter

waren, „Bücher/Schreibwaren“ und „Hausrat/Glas“ ermittelt. Während in den innenstadtypischen Sortimenten Ansiedlungsbedarfe für kleinteilige Anbieter, Fachgeschäfte, berechnet worden sind, kann im Bereich „Gesundheit/Körperpflege“ ein größeres Drogeriegeschäft das Zentrumsangebot noch abrunden.



Ortsteilzentrum Westerfilde

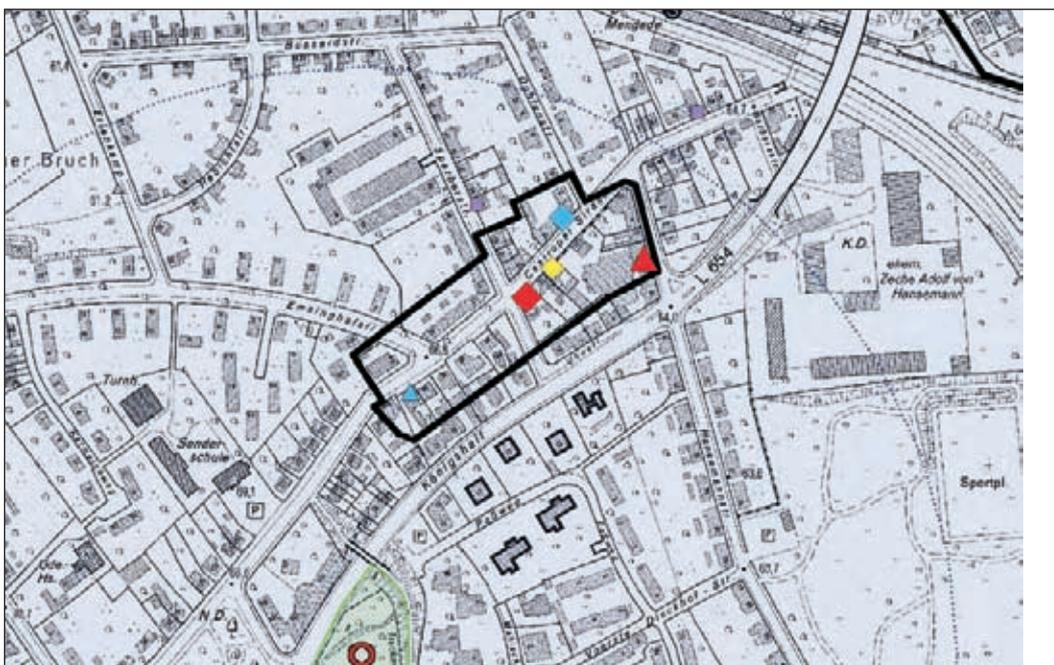
ter mit unverzichtbarer Magnetfunktion sind ein großer Rewe-Supermarkt, ein Plus-Lebensmitteldiscounter sowie ein KIK-Textildiscounter. Das Zentrum weist auch eine Vielzahl kleinerer Geschäfte auf, zu denen auch Anbieter innenstadtypischer Sortimente zählen.

Im Rahmen der Nachfolgenutzung der ursprünglichen Edeka-Filiale sind die Erweiterung und damit Sicherung des Lebensmitteldiscounters Plus sowie die Eröffnung des Textildiscounters „KIK“ und des Rewe-Getränkemarktes gelungen. Damit ist eine langfristige Sicherung und Stärkung von Magnetbetrieben für das Ortsteilzentrum erzielt worden.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten hat für das gut besetzte und erst kürzlich verstärkte Ortsteilzentrum Westerfilde Ansiedlungsbedarfe in den Sortimenten „Gesundheit/Körperpflege“, „Uhren/Schmuck/Leder-

Quartiersversorgungszentrum Oestrich

Das Quartiersversorgungszentrum Oestrich ist eine kleine Ladengruppierung mit Angebotsschwerpunkt im täglichen Bedarf südlich der Bahnlinie in der Castroper Straße, Ecke Sperber bzw. Dohlenstraße. Das Stadtbezirkszentrum liegt zwar sehr nah und hat ein ausgesprochen umfangreiches Angebot im kurzfristigen Bedarf, ist jedoch durch die Bahnlinie als deutliche Zäsur nicht als unmittelbar fußläufig erreichbares Angebot für den Ortsteil Oestrich anzusehen. Diesem Umstand wird dadurch Rechnung getragen, dass die Geschäftsstraße trotz der Nähe zum Stadtbezirkszentrum als Quartiersversorgungszentrum mit ausschließlicher Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden ist. Da der derzeit vorhandene Besitz sehr kleinteilig ist, bleibt festzuhalten, dass dem Quartiersversorgungszentrum ein größerer Lebensmittelan-



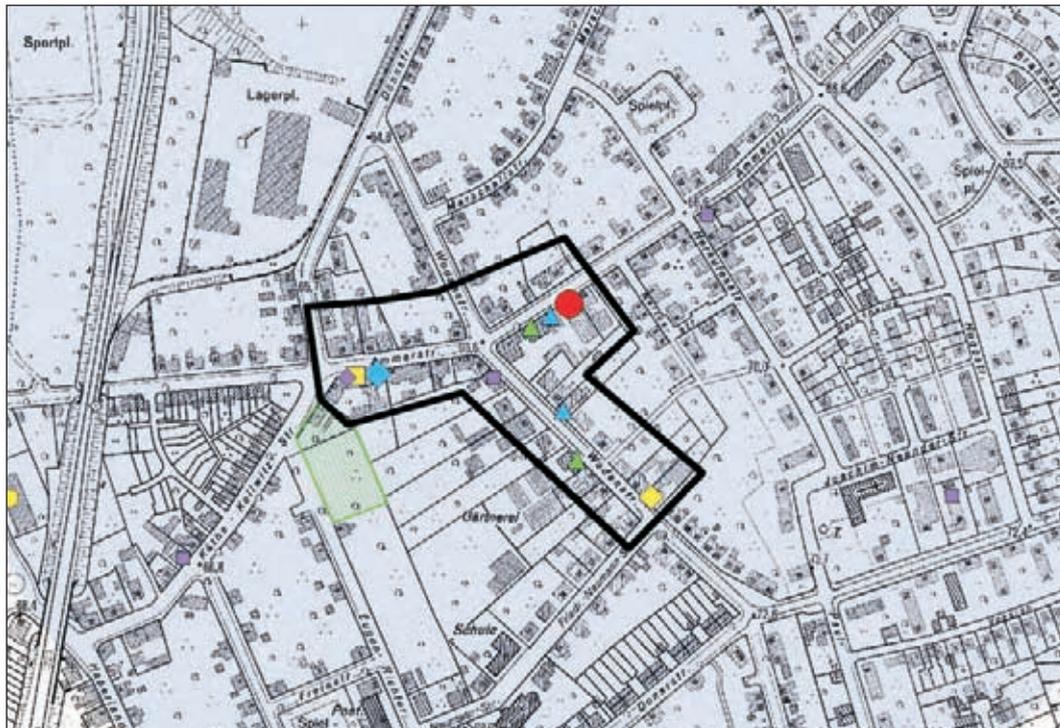
Quartiersversorgungszentrum Oestrich

bieter fehlt. Hier stellt sich das Problem eines Mangels an verfügbaren Freiflächen in unmittelbarer Zentrumslage.

Einer der beiden Lebensmitteldiscounter im am westlichen Rande Oestrichs gelegenen Gewerbegebiet Oestrich hat vor dem Hintergrund eines akuten Erweiterungsbedarfs Pläne vorgelegt, den nicht integrierten Gewerbegebietsstandort zu verlassen und sich auf der Freifläche westlich des Treckmannwegs am Königshalt anzusiedeln. Die Freifläche befindet sich zwar nicht in unmittelbarer Zentrumslage. Das Vorhaben wird jedoch seitens der Stadt unterstützt, da damit der Lebensmittelanbieter aus einer nicht integrierten Lage stärker in die Mitte des Ortsteils rückt und ein besser für die Oestricher Bevölkerung erreichbares Nahversorgungsangebot entsteht. Zudem wird der Flächenmangel in unmittelbarer Zentrumslage berücksichtigt. Durch die Ansiedlung wird auch der gutachterlich ermittelte Bedarf des Ortsteils gedeckt.

Quartiersversorgungszentrum Nette

Im Bereich Ammer Straße/Wodanstraße befindet sich die gewachsene Geschäftsfläche des Ortsteils Nette. Sie wird im neuen Flächennutzungsplan als Quartiersversorgungszentrum mit Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete dargestellt. Ein Lebensmitteldiscounter stellt den Angebotsschwerpunkt der Ladengruppe dar, die neben weiteren kleinen Lebensmittel- und Drogeriebedarfsanbietern auch ein Fahrrad- und Möbelgeschäft umfasst. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten sieht einen Ansiedlungsbedarf für das Quartiersversorgungszentrum im Lebensmittelbereich. Der Sicherung eines größeren Lebensmittelanbieters als Magnetbetrieb für das kleine Zentrum ist höchste Priorität einzuräumen. Ein Problem stellt dabei der Flächenengpass in unmittelbarer Zentrumslage dar. Viele ursprünglich vorhandene Baulücken sind mittlerweile durch die Errichtung von Wohngebäuden geschlossen worden. Ein Flächenpotenzial in geeigneter Größe und Lage für eine solche Ansiedlung ist allerdings im westlich der Wodanstraße liegenden Bereich der Ammerstraße noch vorhanden und sollte genutzt werden.

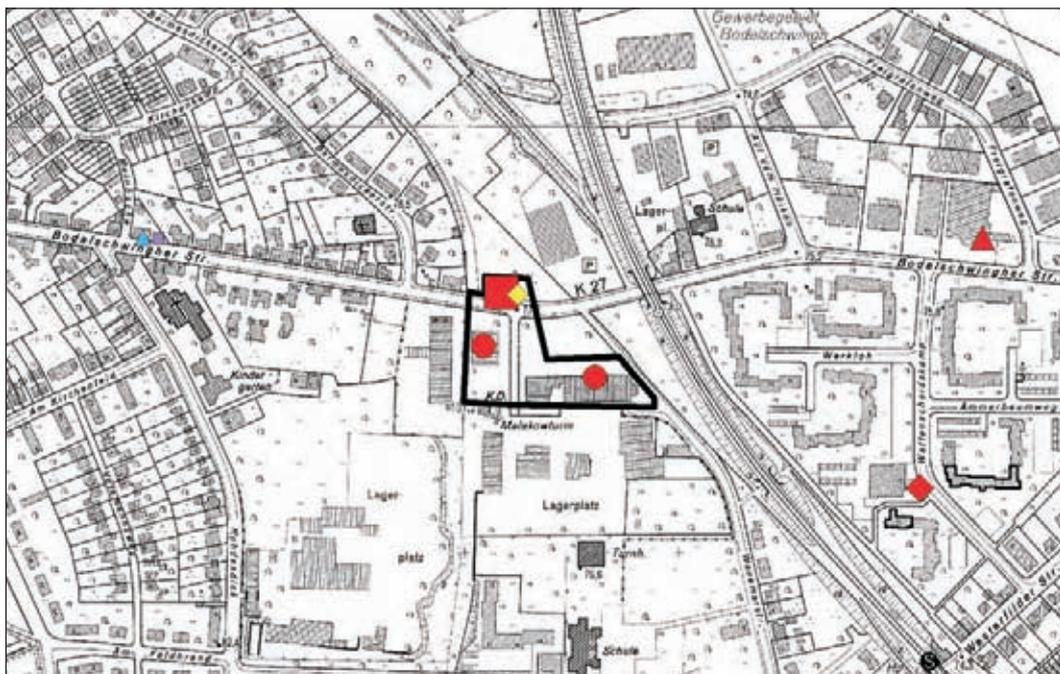


Quartiersversorgungszentrum Nette

Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh

Das Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh befindet sich mit einem großen Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountern und einem „KIK“-Textildiscounter an der

Bodelschwingher Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Westhausen. Es handelt sich bei dieser Agglomeration von Betrieben mit immenser Magnetwirkung und umfangreichem Stellplatzangebot um keinen „gewachsenen“ integrierten



Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh

Standort. Die ursprüngliche traditionelle Geschäftsstraße mit Nahversorgungsfunktion für Bodelschwingh befindet sich weiter westlich an der Bodelschwingher und Deininghauser Straße. Hier sind aber keine größeren Lebensmittelanbieter mehr, sondern nur zerstreute kleinteilige Anbieter wie z.B. Bäckereien und ein Drogeriegeschäft vorhanden. Da in der Deininghauser Straße keine Entwicklungsflächen mehr für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters vorhanden sind und die Zeche Westhausen nicht vollkommen abseits der Bodelschwingher Wohngebiete liegt, ist im neuen Flächennutzungsplan der Zechenstandort gemäß seiner faktischen Funktion als Quartiersversorgungszentrum dargestellt worden.

Dabei ist zu betonen, dass die Einzelhandelsagglomeration mit drei Magnetbetrieben im täglichen Bedarf bereits deutlich überdimensioniert ist und für das südlich gelegene gewachsene Ortsteilzentrum Westerfild eine große Konkurrenz und Gefahr darstellt. Auch der Textilanbieter „KIK“ gehört als Anbieter innenstadttypischer Sortimente nicht in das Quartiersversorgungs-, sondern eigentlich in das Ortsteilzentrum.

Aus diesem Grund ist von weiteren Einzelhandelsansiedlungen auf der ehemaligen Zeche abzusehen. Deshalb ist auch eine Bebauungsplan-Neuaufstellung zum Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen beabsichtigt.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die Mengeder Nebenzentren sorgen für eine in weiten Teilen des Stadtbezirks gute fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Dennoch existieren einige Wohnsiedlungsbereiche, in denen keine hinreichende Nahversorgung vorhanden ist.

Im Stadtbezirk Mengede zeigt sich das Nahversorgungsproblem in seiner Grundsätzlichkeit. Nach dem Wegsterben der Tante-Emma-Läden droht in Mengede der Wegbruch kleinerer Discounter und Supermärkte in Wohngebietslagen, wenn nicht rechtzeitig Betriebserweiterungen als

bestandssichernde Maßnahmen durchgeführt werden. Hier kommt in Mengede das Problem mangelnder freier Grundstücke für Betriebserweiterungen hinzu. Dies hat bereits zu Betriebsaufgaben in unmittelbarer Wohngebietslage geführt. Die ehemals in Mengede sehr gute, flächendeckende Nahversorgungssituation hat sich verschlechtert.

Im nördlich und weit abseits des übrigen Stadtbezirks gelegenen Wohnsiedlungsbereich „Mengeder Heide“ stellt ein Bäcker das einzige Nahversorgungsangebot dar. Ein größerer Lebensmittelanbieter ist nicht vorhanden. Das nächste Nahversorgungsangebot liegt erst im wesentlich weiter südlich liegenden Stadtbezirkszentrum vor. Die Ansiedlung eines kleineren Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters in Wohngebietslage wäre wünschenswert. Hier ist aber wahrscheinlich nicht das aus Sicht von Betreiberfirmen notwendige Nachfragepotenzial vorhanden. Unter Umständen stellen mobile Angebote, z.B. Lieferservice, eine Möglichkeit zur Herstellung einer fußläufigen Mindestversorgung dar. Ein solches Modell wird in Deusen praktiziert.

Im Ortsteil Mengede ist das Nahversorgungsangebot als sehr gut zu bezeichnen. Das insbesondere im täglichen Bedarf sehr gut ausgestattete Stadtbezirkszentrum ist von den nördlich der Bahnlinie liegenden Wohngebieten aus gut zu Fuß zu erreichen. Das Zentrum ist allerdings aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie von den südlich gelegenen Wohngebieten aus nicht gut zu Fuß zu erreichen.

Dies trifft auch auf den südlich an Mengede angrenzenden Ortsteil Oestrich zu. Hier ist derzeit mit den Anbietern im Quartiersversorgungszentrum noch eine flächendeckende Nahversorgung vorhanden. Es fehlt allerdings ein größerer Lebensmittelanbieter. Auch weitere Anbieter am östlichen Abschnitt der Schragmüllerstraße weisen eine deutlich unterdurchschnittliche Größe auf. Hier ist auch ein türkischer Supermarkt vorhanden. Die fußläufig erreichbare Nahversorgung im Ortsteil Oestrich wird allerdings in Kürze durch die

Verlagerung der derzeit noch im Gewerbegebiet Oestrich ansässigen Lidl-Filiale auf die Freifläche westlich des Treckmannwegs wesentlich verbessert.

In Nette sowie der Siedlung „Alte Kolonie“ war bis vor kurzem noch eine sehr gute flächendeckende Nahversorgungsstruktur vorhanden. Eine relativ kleine Filiale eines Lebensmitteldiscounterbetreibers in der Waterloostraße und damit in absoluter Wohngebietslage ist bereits geschlossen worden. Das Quartiersversorgungszentrum Nette in der Ammer- bzw. Wodanstraße sorgt in der „Alten Kolonie“ und im Norden Nettes für eine flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung. Es verfügt über viele kleine Anbieter, jedoch nur einen Lebensmittelanbieter mittlerer Größe. Hier gilt es zunächst, den Bestand an Nahversorgungseinrichtungen, und hier insbesondere auch ein Angebot durch einen größeren Lebensmittelanbieter, zu sichern.

Der ehemals in der Donarstraße liegende Lebensmitteldiscounter sowie der zuvor in der Dörwerstraße ansässige Supermarkt haben ihren Erweiterungsbedarf wegen Flächenmangels nicht am Bestandsstandort umsetzen können. Bei beiden Betrieben ist aus Gründen der Betriebssicherung eine Standortverlagerung auf eine Freifläche an der Mengeder Straße, Ecke Dörwerstraße erfolgt. Dort konnten die zur Betriebssicherung notwendigen Erweiterungen stattfinden. Mit der Maßnahme werden zwar die Betriebe als wichtige Anbieter im täglichen Bedarf für den Ortsteil Nette langfristig gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen verschlechterte sich dadurch jedoch für einige im Ortsteil liegende Wohngebiete. Aus diesem Grund wäre eine Nachnutzung der freiwerdenden Einzelhandelsimmobilien durch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels erstrebenswert. Es bietet sich hier z.B. auch die Möglichkeit zur Existenzgründung für ausländische Ladenbetreiber, die i. d. R. auch kleinere Ladeneinheiten betreiben.

Im nordwestlichen Bodelschwingh sind zwar kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebot, z.B. Bäckerei, Drogeriegeschäft,

in der Deininghauser Straße vorhanden. Ein größerer Lebensmittelanbieter ist jedoch nicht fußläufig erreichbar. Hier wäre die Ansiedlung eines kleineren Supermarkts oder Lebensmitteldiscounters in Wohngebietslage wünschenswert und würde den Bestand des bereits überdimensionierten Quartiersversorgungszentrums Bodelschwingh auf der ehemaligen Zeche Westhausen nicht gefährden. Ideal wäre eine Betriebsverlagerung aus dem Zechenstandort heraus. Der übrige Teil Bodelschwingh ist sehr gut über das als überdimensioniert zu bezeichnende Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh auf der ehemaligen Zeche Westhausen versorgt.

Im Ortsteil Westerfilde sorgt das Ortsteilzentrum an der Westerfelder Straße für eine nahezu flächendeckende und sowohl quantitativ wie auch qualitativ sehr gute fußläufig erreichbare Nahversorgung. Ein kleiner Lebensmittel selbstbedienungsladen stellt im Südwesten des Ortsteils ein ergänzendes Grundversorgungsangebot dar.

Stadtbezirk Scharnhorst

Scharnhorst ist mit gut 47.000 Einwohnern (Stand: Dezember 2002) einer der einwohnerstarken Stadtbezirke Dortmunds. Der Stadtbezirk weist dabei eine äußerst heterogene Wohnsiedlungsstruktur auf. Kern des Stadtbezirks bilden die hochverdichteten Siedlungsbereiche entlang der Gleiwitzstraße mit überwiegendem Geschosswohnungsbau und einer entsprechenden Einwohnerdichte. Von diesem Kern durch Freiraumverbindungen weitgehend abgesetzt sind die Ortsteile Lanstrop und Husen-Kurl im Osten sowie Derne und Kirchderne im Westen. Das Kaufkraftniveau des Stadtbezirks liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Stadtbezirk Scharnhorst weist zusammen mit Huckarde die niedrigste Einzelhandelszentralität aller Dortmunder Stadtbezirke auf. Lediglich 50 % der im Stadtbezirk Scharnhorst vorhandenen Kaufkraft werden im örtlichen Einzelhandel ausgegeben. Während die Kaufkraftabflüsse im kurzfristigen Bedarf zwar von relevanter Größe sind, sich aber letztlich im Rahmen halten, sind es insbesondere eine äußerst niedrige Kaufkraftbindung im „Baumarktbedarf“ sowie niedrige Kaufkraftbindungsquoten in nahezu allen innenstadttypischen Kernsortimenten, die zu der niedrigen Zentralität Scharnhorsts beitragen. Für den Bereich „Baumarktbedarf“ ist festzuhalten, dass andere Stadtbezirke mit einer wesentlich höheren sortimentsbezogenen Kaufkraftbindungsquote über einen großen Anbieter verfügen. Das grundsätzliche, einer gleichmäßigen Angebotsverteilung in allen Stadtbezirken entgegenstehende Problem liegt in der mittlerweile außerordentlichen Größe neuer Baumärkte begründet, die ein entsprechend großes Marktgebiet abdecken. Das Angebot konzentriert sich folglich stärker als früher an weniger, dafür aber größeren Standorten. Die Hauptursache für die Kaufkraftabflüsse in den innenstadttypischen Kernsortimenten sind Angebotsschwächen des Stadtbezirkszentrums, des sogenannten Einkaufszentrums („EKS“) Scharnhorst (s.u.).

Dem Stadtbezirkszentrum Scharnhorst sind – wie auch allen anderen Dortmunder



Stadtbezirkszentrum Scharnhorst

Stadtbezirkszentren – gemäß dem 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept sowie dem 1985er Flächennutzungsplan grundsätzlich über den kurzfristigen und damit der Nahversorgung dienenden Bedarf hinausgehende Versorgungsfunktionen zugeordnet. Die Stadtbezirkszentren nehmen als größte Nebenzentren i. d. R. auch wichtige Funktionen im mittel- bis langfristigen Bedarf und hier insbesondere in den innenstadttypischen Sortimenten wahr und ergänzen damit auch die Versorgung der Stadtbezirksbevölkerung durch die Dortmunder City. Neben dem Stadtbezirkszentrum besitzt der Stadtbezirk Scharnhorst weitere Nebenzentren: die beiden Ortsteilzentren Derne und Kurl-Husen sowie die fünf Quartiersversorgungszentren „Kirchderne“, „Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße“, „Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscherstraße“, „Lanstrop“ und „Droote“. Während die Ortsteilzentren mit ihrem Angebotsschwerpunkt hauptsächlich für die Versorgung im täglichen Bedarf, allerdings jeweils für den gesamten Ortsteil, zuständig sind, sollen die Quartiersversorgungszentren eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete besitzen. Diese hierarchisch abgestufte Zentrenstruktur ist im neuen Flächennutzungsplan dargestellt und war es z. T. bereits im 1985er Flächennutzungsplan.

Stadtbezirkszentrum Scharnhorst

Das als geschlossenes städtebauliches und funktional umfassendes Ensemble der 60er bzw. 70er Jahre mit Fußgängerzone, Schulzentrum, Hallenbad und Bezirksverwaltung angelegte Stadtbezirkszentrum von Scharnhorst befindet sich südlich des östlichen Abschnitts der Gleiwitzstraße. Das Stadtbezirkszentrum weist einen im Vergleich mit anderen Stadtbezirken mit ähnlich hoher Einwohnerzahl als ausgesprochen niedrig zu bezeichnenden Angebotsumfang auf. Der Schwerpunkt des vorhandenen Einzelhandelsangebotes des Stadtbezirkszentrums liegt zu ca. 80 % eindeutig im kurzfristigen Bedarf. Hier sind zwei große Supermärkte mit essentieller Magnetwirkung für das Einkaufszentrum als größte Anbieter zu nennen, die durch kleinteilige Angebote ergänzt werden. Das Angebot des Stadtbezirkszentrums in den innenstadttypischen Kernsortimenten ist hingegen als nahezu marginal und deutlich stärkungsbedürftig zu kennzeichnen. Hier sind lediglich wenige und kleine Geschäfte insbesondere im Bereich „Bekleidung“ vorhanden.

Diese Angebotsschwächen des Stadtbezirkszentrums führen zu den hohen Kaufkraftabflüssen in den innenstadttypischen Sortimenten aus dem Stadtbezirk. Wie bereits oben beschrieben, steht das Scharnhorster Stadtbezirkszentrum dabei unter einem starken Konkurrenzdruck durch das nahe gelegene gemäß den Grundsätzen des Nahversorgungskonzeptes überdimensionierte Quartiersversorgungszentrum „Droote“. Der Standort Gleiwitzstraße ist aufgrund seiner zentralen Lage und der öffentlichen Infrastruktur trotz des geringeren Angebotsumfangs das Stadtbezirkszentrum von Scharnhorst.

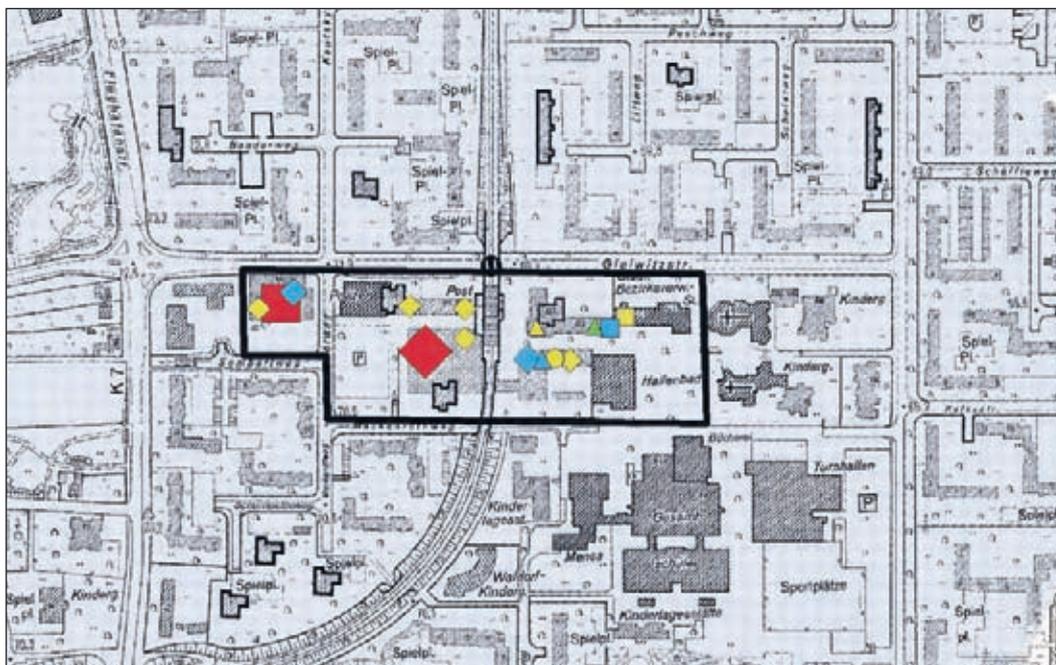
Das vorliegende aktuelle Einzelhandelsgutachten formuliert, den deutlich vorhandenen Angebotsschwächen des Stadtbezirkszentrums entsprechend, umfangreiche Ansiedlungsbedarfe in nahezu allen Sortimenten, d.h. sowohl im kurzfristigen Bedarf wie auch in allen innenstadttypischen Kernsortimenten. Die Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf legen die Ansiedlung eines weiteren großflächigen

Lebensmittelanbieters sowie eines Drogeriemarktes nahe. In den innenstadttypischen Kernsortimenten ist insbesondere im Bekleidungsbereich ein sehr umfangreicher Ansiedlungsbedarf errechnet werden, der durch die Ansiedlung auch großflächiger Anbieter abgedeckt werden könnte. In allen anderen innenstadttypischen Sortimenten sind Bedarfe für größere Fachgeschäfte vorhanden.

Das entscheidende Problem zur Stärkung des Scharnhorster Stadtbezirkszentrums ist wie auch in Huckarde die mangelnde Verfügbarkeit freier Entwicklungsflächen für Einzelhandelsprojekte. Dieser Mangel an notwendigen Entwicklungsflächen wird durch das städtebaulich geschlossen entwickelte Ensemble des Scharnhorster Stadtbezirkszentrums bedingt. Dies hat zur Folge, dass nur durch eine mittel- bis langfristig angelegte Umstrukturierung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen eine sinnvolle Erweiterung der Einzelhandelsflächen des Stadtbezirkszentrums vorgenommen werden könnte. Sollten durch Nutzungsaufgaben Flächen für eine Umnutzung zur Disposition stehen, sind sie mit höchstem Vorrang für eine Einzelhandelsnutzung vorzuhalten.

Die Umsetzung der gutachterlich berechneten Ansiedlungsbedarfe an einem anderen Standort außerhalb der integrierten Lage des Scharnhorster Stadtbezirkszentrums wäre hingegen als kontraproduktiv anzusehen. Ein solcher Standort wäre nicht über fußläufige Kundenfrequenz an das Stadtbezirkszentrum anzubinden und würde ein Eigenleben führen. Dem Zentrum würden auf Dauer die Entwicklungschancen genommen.

Die vorliegende neue Einzelhandelsuntersuchung beinhaltet aber auch eine Bewertung der über den Einzelhandel hinausgehenden Qualitäten der Dortmunder Stadtbezirkszentren. Zu den bewerteten Kriterien zählen insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit, das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen für die Bürger und die städtebauliche Situation. Im Rahmen dieses Vergleichs belegt das Scharnhorster Stadtbezirkszentrum einen der letzten Plätze. Während die Aspekte „Verkehr“



Stadtbezirkszentrum Scharnhorst „EKS“

(hier auch Öffentlicher Personennahverkehr), „Öffentliche Infrastruktur“ sowie „Post“ positiv bewertet werden, stellt das Gutachterbüro insbesondere fest, dass ein eigener städtebaulich attraktiv gestalteter Marktplatz mit Aufenthaltsqualität fehlt.

Ortsteilzentrum Derne

Die traditionelle zentrale Geschäftslage des Ortsteils Derne befindet sich an der Altenderner Straße zwischen Körtingsweg und Müserstraße, angrenzend an das Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau. Ihr kommt gemäß dem 1999 vom Rat der Stadt beschlossenen Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan die Funktion eines Ortsteilzentrums für Derne zu. Dieser vorgesehenen Funktion wird das Derner Zentrum in seiner derzeitigen Situation allerdings nicht gerecht. Die Ortsteilmitte von Derne stellt in ihrem derzeitigen Zustand nur noch Rudimente des ursprünglich vorhandenen Zentrenbesatzes dar, da mit der Aufgabe des Zechenbetriebs auch ein Funktionsverlust des Zentrums im Bereich des Einzelhandels einherging. Mittlerweile kennzeichnen Leerstände insbesondere kleinerer Ladeneinheiten die Altenderner Straße in ihrem westlichen und östlichen Bereich. Ein Sonderpostenmarkt ist der größte Einzelhandelsbetrieb

des Zentrums. Als weitere Hauptanbieter sind ein kleiner Supermarkt, ein kleiner Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriemarkt zu nennen. Insbesondere die Lebensmittelanbieter weisen vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels zugunsten größerer Betriebseinheiten einen akuten Erweiterungsbedarf auf, der zur Betriebssicherung notwendig ist. Das aktuelle vorliegende Einzelhandelsgutachten hält insbesondere Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf fest. Für das derzeit sehr schwache Ortsteilzentrum Derne besteht nun die große Chance, im Rahmen der Wiedernutzung und Neubebauung der Zechenbrache Gneisenau eine Revitalisierung zu erfahren. Das direkt an die traditionelle Geschäftslage entlang der Altenderner Straße angrenzende ehemalige Zechengelände soll nicht nur wieder seiner traditionellen Bedeutung als Arbeitsplatzschwerpunkt, mit angestrebten 300 bis 350 Arbeitsplätzen, zugeführt werden, sondern auch der Etablierung einer städtebaulich neu gestalteten Ortsteilmitte dienen. Die Revitalisierung des Ortsteilzentrums Derne ist eines der ambitioniertesten Einzelhandelsprojekte auf der Ebene der Dortmunder Nebenzentren. Die gutachterlich berechneten Ansiedlungsbedarfe insbesondere im kurzfristigen Bedarf sollen im Rah-



Ortsteilzentrum Derne

men der Realisierung eines neuen attraktiven Ladenzentrums mit 3.200 m² Verkaufsfläche auf dem Zechengelände umgesetzt werden. Das Ladenzentrum wird einen Angebotschwerpunkt im täglichen Bedarf haben und den beiden ortsansässigen Lebensmittelanbietern die Möglichkeit bieten, ihren Erweiterungsbedarf umzusetzen. Damit findet gleichzeitig die langfristige Sicherung von Betrieben mit essentieller Magnetwirkung für das Zentrum statt. Weitere kleinteilige Einzelhandels- sowie auch Dienstleistungsangebote, wie z.B. ein Fitnessstudio, ergänzen die Angebote an die Derner Bevölkerung. Ebenso ist im Rahmen des Nutzungskonzeptes für die ehemalige Zeche Gneisenau die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter angedacht.

Ortsteilzentrum Husen-Kurl

Im Ortsteil Husen-Kurl ist erst in den letzten Jahren ein Ladenzentrum an der Husener Straße neu entstanden, das jetzt den Kernbestand des Ortsteilzentrums von Husen-Kurl darstellt. Das neu entstandene Ladenzentrum umfasst die Magnetbetriebe des Ortsteilzentrums: einen großen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt. Hinzukommen kleinere überwiegend nahversorgungsorientierte Läden.

Mit einer Ausstrahlungskraft bis in das benachbarte Unna hinein, ist das neue Ladenzentrum als etwas überdimensioniert für Husen-Kurl anzusehen.

Der traditionelle Einzelhandelsbesatz des Zentrums erstreckt sich vom neuen Ladenzentrum ausgehend in östlicher Richtung entlang der Husener Straße etwas bis zur Straße Bauerholz. Er umfasst kleinere Ladeneinheiten mit überwiegend dem täglichen Bedarf zuzuordnenden Angeboten, in geringfügigem Maße aber auch mit innenstadttypischen Sortimenten.

Dem als sehr umfangreich zu bezeichnenden Angebot im Lebensmittelbereich entspricht, dass die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung keine weiteren Ansiedlungsbedarfe hier sieht. Kleinere Bedarfe werden aber insbesondere für folgende innenstadttypische Sortimente formuliert: „Bekleidung“, „Schuhe“, „Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte/Leuchten“ sowie in äußerst geringem Maße „Spiel/Sport/Hobby“, „Hausrat/Glas“, „Uhren/Schmuck/Lederwaren“. In den benannten innenstadttypischen Sortimenten sind kleinere Ladeneinheiten vorstellbar. Größere Angebotsformen sollten dem zu stärkenden Stadtbezirkszentrum vorbehalten sein.

Die beiden Siedlungsbereiche befinden sich außerhalb des fußläufig erreichbaren Naheinzugsbereichs von 500 m des Stadtbezirkszentrums und besitzen keinen Lebensmittelanbieter von ausreichender Größe in der Nähe.

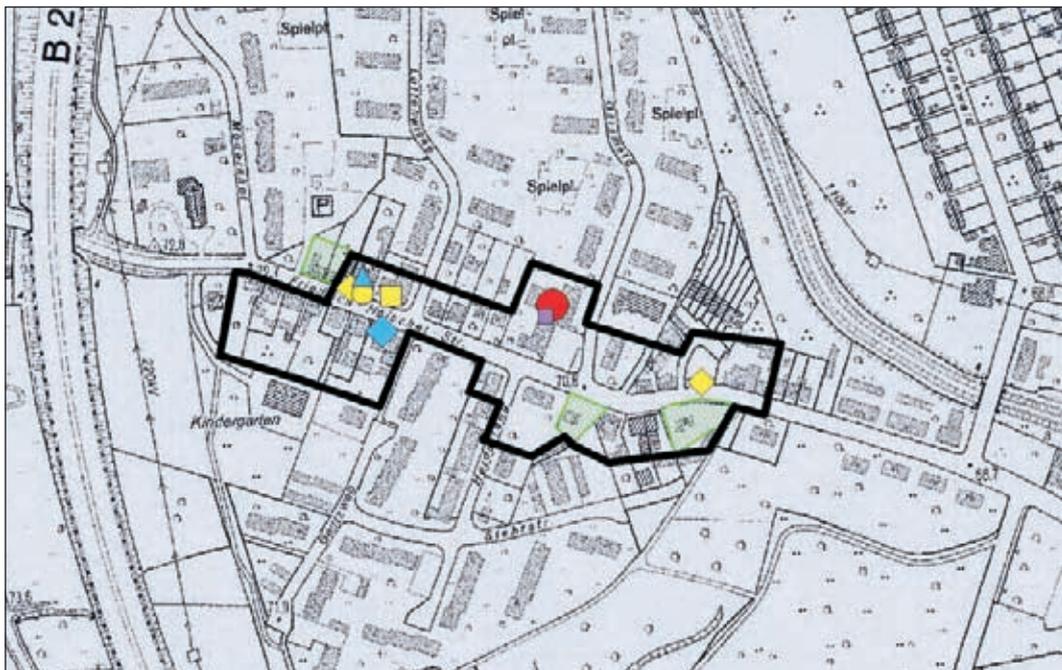
Aufgrund der in Scharnhorst insgesamt sehr kompakten Siedlungsstruktur sind ausreichend Nachfragepotenziale für einen das Stadtbezirkszentrum in seiner Nahversorgungsfunktion ergänzenden Lebensmittelanbieter anzunehmen. In der unmittelbaren Nähe der Ladenzeile befindet sich keine hinreichend große Entwicklungsfläche, sondern lediglich direkt südlich der U-Bahn-Haltestelle. Gegenüber der Freifläche an der Gleiwitzstraße sind auch bereits Dienstleistungsangebote, wie ein Ärztehaus mit Apotheke sowie eine Sparkassenfiliale, vorhanden, die bei einer Ergänzung durch einen Lebensmittelanbieter ein Quartiersversorgungszentrum ergeben würden. Aus diesem Grund ist für den Bereich südlich der U-Bahnhaltestelle ein Quartiersversorgungszentrum im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden, das es noch zu entwickeln gilt.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten bestätigt mit seinen Berechnungen den ange-

nommenen Ansiedlungsbedarf im täglichen Bedarf für das neu zu entwickelnde Quartiersversorgungszentrum. Dieser gutachterlichen Empfehlung entsprechend ist auf der Freifläche südlich der U-Bahn-Haltestelle ein Supermarkt mit ergänzenden kleinen Läden sowie Gastronomie geplant. Zusammen mit den bereits vorhandenen Dienstleistungsangeboten auf der gegenüberliegenden Seite der Gleiwitzstraße besteht nun die Chance zur Etablierung eines kompakten kleinen Nahversorgungszentrums, das gleichzeitig auch ein neuer Treffpunkt für die Bevölkerung der angrenzenden Siedlung werden könnte.

Quartiersversorgungszentrum Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße

Im westlichen Abschnitt der Friedrich-Hölscher-Straße in Alt-Scharnhorst befindet sich eine kleine auf die Nahversorgung zugeschnittene Ladengruppe mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt als größeren Anbietern sowie ergänzenden kleinen Läden sowie haushaltsorientierten Dienstleistungsbetrieben, z.B. Friseur, Wäscherei. Grundsätzlich entspricht das vorhandene Angebot dem Bedarf der Einwohner der umliegenden Wohngebiete. Ziel muss die langfristige Sicherung eines einzelnen größeren Lebensmittelanbieters sein.



Quartiersversorgungszentrum Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße

Die aktuelle Einzelhandelsuntersuchung stellt fest, dass der Besatz des Quartiersversorgungszentrums grundsätzlich dem relativ geringen Nachfragepotenzial der umliegenden Wohngebiete entspricht. Dem Gutachten zufolge sind lediglich geringfügige Ansiedlungsbedarfe im Lebensmittelbereich vorhanden, die zu einer Betriebsverweiterung und damit zur langfristigen Sicherung eines einzelnen größeren Lebensmittelanbieters genutzt werden könnten.

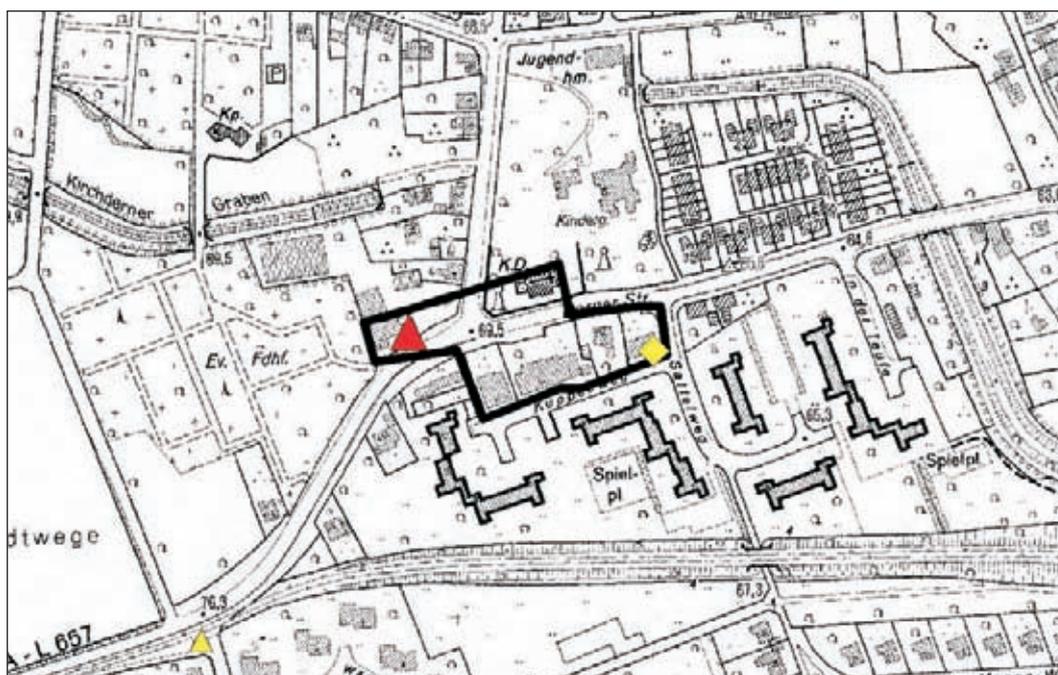
Quartiersversorgungszentrum Kirchderne

In Kirchderne befand sich im Kreuzungsbereich der Derner Straße mit der Straße Grüggelsort eine kleine Ladengruppe, bestehend aus einem kleinen Lebensmittelmarkt, einem Bäcker sowie einem Getränkemarkt. Der Lebensmittelmarkt ist mittlerweile geschlossen worden. Die Ladengruppe war für das siedlungsstrukturell deutlich abseits des Derner Zentrums gelegene Kirchderne das einzige fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot und ist deshalb als Quartiersversorgungszentrum im neuen Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Die vorliegende aktuelle Einzelhandelsuntersuchung zeigt der derzeitigen Situation in Kirchderne entsprechend Ansiedlungsbedarfe im kurzfristigen Bedarf auf.

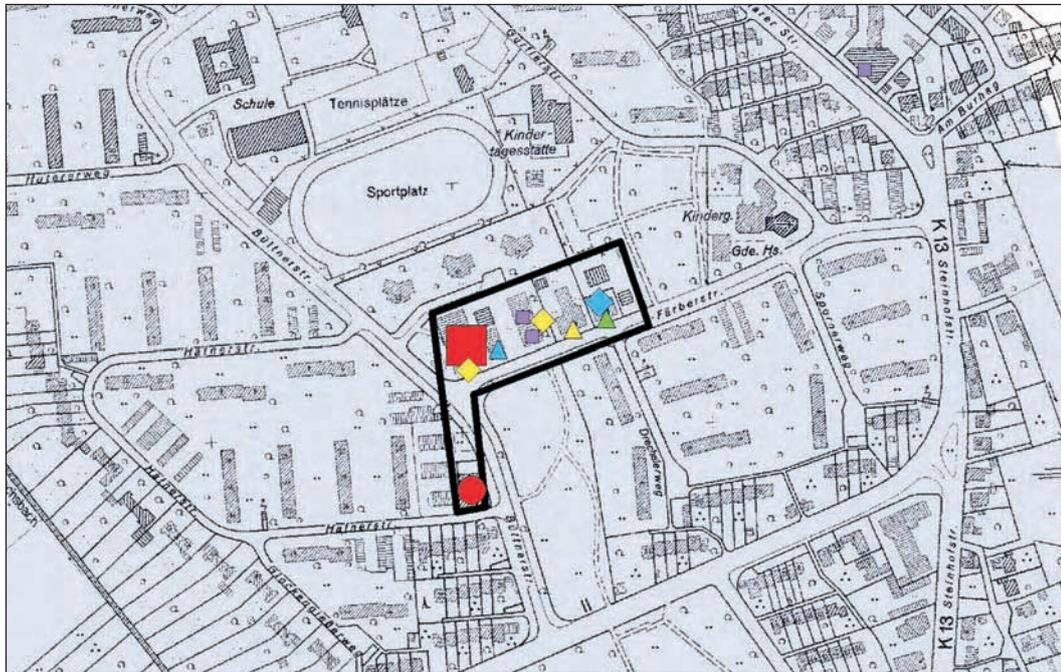
Das Hauptziel für das Kirchderner Quartiersversorgungszentrum ist die Wiederherstellung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters. Im Drogeriebedarf könnte die Ansiedlung eines kleineren Drogeriemarktes oder eines Drogeriegeschäfts erfolgen.

Die ehemalige Immobilie des aufgegebenen Marktes ist relativ klein, so dass z. B. die Umstrukturierung der vorhandenen Bausubstanz durch Zusammenlegung kleinerer Ladeneinheiten anzudenken ist, um einen Lebensmitteleinzelhändler mit einer wirtschaftlich tragfähigen Größe zu finden.



Quartiersversorgungszentrum Kirchderne

Quartiersversorgungszentrum Lanstrop



Quartiersversorgungszentrum Lanstrop

Lanstrop verfügt über ein eigenes Quartiersversorgungszentrum im westlichen Abschnitt der Färberstraße. Es besteht aus einem Edeka-Supermarkt und einem Plus-Lebensmitteldiscounter als größten Anbietern sowie einem Drogeriegeschäft und kleineren nahversorgungsorientierten Läden. Mit diesem Bestand ist nach Aussage des Gutachterbüros der örtliche Bedarf gedeckt. Ziel muss aufgrund der deutlich von anderen Versorgungseinrichtungen bzw. Zentren abgeschiedenen Lage Lanstrops der langfristige Erhalt des Quartiersversorgungszentrums und hier insbesondere der größeren Lebensmittelgeschäfte sein. Hier sind zur Betriebssicherung zukünftig eventuell notwendige Bestandserweiterungen zu berücksichtigen.

Quartiersversorgungszentrum „Droote“

Mit einem Bestand von knapp 9.000 m² Verkaufsfläche insbesondere im kurzfristigen Bedarf, darunter ein großer Verbrauchermarkt, ein großer Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, ein nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanter Tapetenfachmarkt, aber auch kleinere zentrenrelevante Angebote, stellt die Einzelhandelsagglomeration an der Droote einen Einzel-

handelsstandort dar, der nahezu doppelt soviel Verkaufsfläche umfasst wie das Stadtbezirkszentrum im östlichen Bereich der Gleiwitzstraße. Dem „Einkaufszentrum“ bzw. „EKS“ an der östlichen Gleiwitzstraße wird hingegen aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil und Stadtbezirk sowie insbesondere auch der hier vorhandenen zentralen öffentlichen und privaten Infrastruktur, z.B. Bezirksverwaltung, Schulzentrum, Bankenfilialen, richtigerweise die Funktion des Stadtbezirkszentrums zugeordnet.

Die Droote besitzt ein deutlich über ihre Versorgungsfunktion als Quartiersversorgungszentrum hinausgehendes Einzelhandelsangebot und nimmt heute letztlich auch aufgrund ihrer deutlich besseren Pkw-Erreichbarkeit und Stellplatzsituation als im Stadtbezirkszentrum an der Gleiwitzstraße Versorgungsfunktionen mit wahr, die gemäß dem Nahversorgungskonzept vom Stadtbezirkszentrum EKS sowie dem Ortsteilzentrum Derne abgedeckt werden sollten. Der Standortqualität der Droote am Rande des Siedlungskörpers wäre hingegen ein Angebot angemessen, das in seiner Dimension lediglich auf die unmittelbar



Quartiersversorgungszentrum Droote

fußläufige Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete zugeschnitten wäre.

Fußläufig erreichbare Nahversorgung

Die fußläufig erreichbare Nahversorgung im Stadtbezirk Scharnhorst ist trotz der äußerst heterogenen Siedlungsstruktur, die zudem deutlich separierte Siedlungsbereiche in großer Entfernung zum Kernbereich Scharnhorsts aufweist, als beinahe flächendeckend und damit zufriedenstellend zu bezeichnen. Die weiter abseits gelegenen Ortsteile verfügen in der Regel über ein eigenes ausgeprägtes Zentrum. Gerade aufgrund der großen Bedeutung der Nebenzentren für die Nahversorgung ist das Hauptaugenmerk auf die langfristige Bestandssicherung in den Zentren zu legen. Hier werden in Zukunft voraussichtlich z. T. Betriebserweiterungen zur Standortsicherung notwendig sein. Von nicht integrierten Ansiedlungen sowie der Erweiterung bestehender nicht integrierter Standorte ist zum Schutze der Zentren abzusehen.

Es existieren, abgesehen von kleineren Randbereichen, derzeit drei größere zusammenhängende Siedlungsbereiche, die keinen größeren Lebensmittelanbieter in fußläufiger Entfernung, d.h. innerhalb eines Radius von 500 m, aufweisen.

Als wichtigste Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgung kann neben Planungen in den Zentren (insbesondere Derne) auch die Neu-Etablierung des Quartiersversorgungszentrums an der Gleiwitzstraße angeführt werden (s.o.).

Das Derner Ortsteilzentrum ist stärkungsbedürftig, sorgt aber grundsätzlich bis auf Randbereiche für eine annähernd flächendeckende Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen im Ortsteil. Die angrenzenden Siedlungsbereiche Hsteddede sowie der östlich der B236 liegende Bereich Kirchdernes liegen außerhalb der Naheinzugsbereiche von größeren Lebensmittelanbietern, verfügen aber bei weitem nicht über die notwendige Mantelbevölkerung für einen eigenen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter. Hier sind lediglich Kleinstangebote, z.B. Bäckereien, denkbar. Ansonsten ist auf das jeweils nächstliegende Zentrum zu verweisen.

Im westlich der B 236 liegenden Bereich Kirchdernes ist mit der Betriebsaufgabe des im Quartiersversorgungszentrums gelegenen kleineren Lebensmittelmarktes die fußläufig erreichbare Nahversorgung aufgegeben worden. Ein „rollender Supermarkt“ stellt z.Zt. eine Mindestversorgung dar. Es

sollte aber ein neuer Lebensmittelanbieter angesiedelt werden.

In Lanstrop sorgt das Quartiersversorgungszentrum für eine flächendeckende Nahversorgung.

In Scharnhorst decken die umfangreichen Nahversorgungsangebote von Droote und Stadtbezirkszentrum den überwiegenden Teil des Siedlungsbereichs ab. Nicht innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtbezirkszentrums liegen weiter südlich der südwestliche Bereich der MSA-Siedlung sowie Westholz. Hier ist ein ausreichendes Nachfragepotenzial zur Neu-Etablierung des Quartiersversorgungszentrums an der U-Bahn-Haltestelle Gleiwitzstraße vorhanden.

Im westlichen Bereich von Alt-Scharnhorst ist eine flächendeckende fußläufig Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen durch den Besatz des Quartiersversorgungszentrums an der Friedrich-Hölscher-Straße gegeben.

In Husen-Kurl deckt das umfangreiche Angebot des Ortsteilzentrums das Nachfragepotenzial der örtlichen Bevölkerung ab. Es liegen aber zwei Randbereiche außerhalb des Radius von 500 m um das Zentrum. Dies ist zum einen der kleine Bereich nordwestlich des Bahnhofes Dortmund-Kurl. Hier ist keine Tragfähigkeit für einen eigenen größeren Lebensmittelanbieter zusätzlich zum Zentrum vorhanden. Es kann nur ein Mindestangebot, z.B. über einen Bäcker, geben. Der zweite größere Bereich liegt südwestlich des Ortsteilzentrums. An der Straße Flemerskamp gab es noch bis ca. 2 000 einen kleinen Lebensmittelmarkt, der mittlerweile geschlossen worden ist. Damit ist das Nahversorgungsangebot in diesem Bereich nur noch auf Kleinstanbieter wie Bäckereien beschränkt. Die Tragfähigkeit für einen eigenen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter zusätzlich zum Ortsteilzentrum ist angesichts der gestiegenen Betriebsgrößen und damit auch Sollumsätze voraussichtlich nicht vorhanden. Hier ist auch der Schutz des Ortsteilzentrums vor schädlichen Kaufkraftabflüssen zu berücksichtigen.

2.5 Das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte

2.5.1 Allgemeine Ziele und Vorgaben

Das Konzept für die Dortmunder Sondergebietsstandorte Indupark, 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.

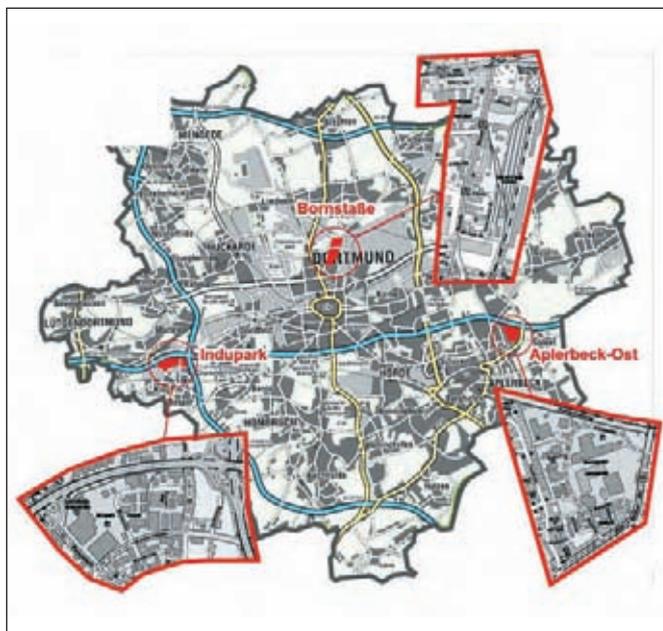
Das Sondergebietskonzept setzt diese Ziele in Rahmenpläne um, in denen die branchenspezifischen und räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt und die städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen konkretisiert werden.

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 Indupark sowie in Aplerbeck-Ost umgesetzt werden.



Die drei Sondergebietsstandorte in Dortmund

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.

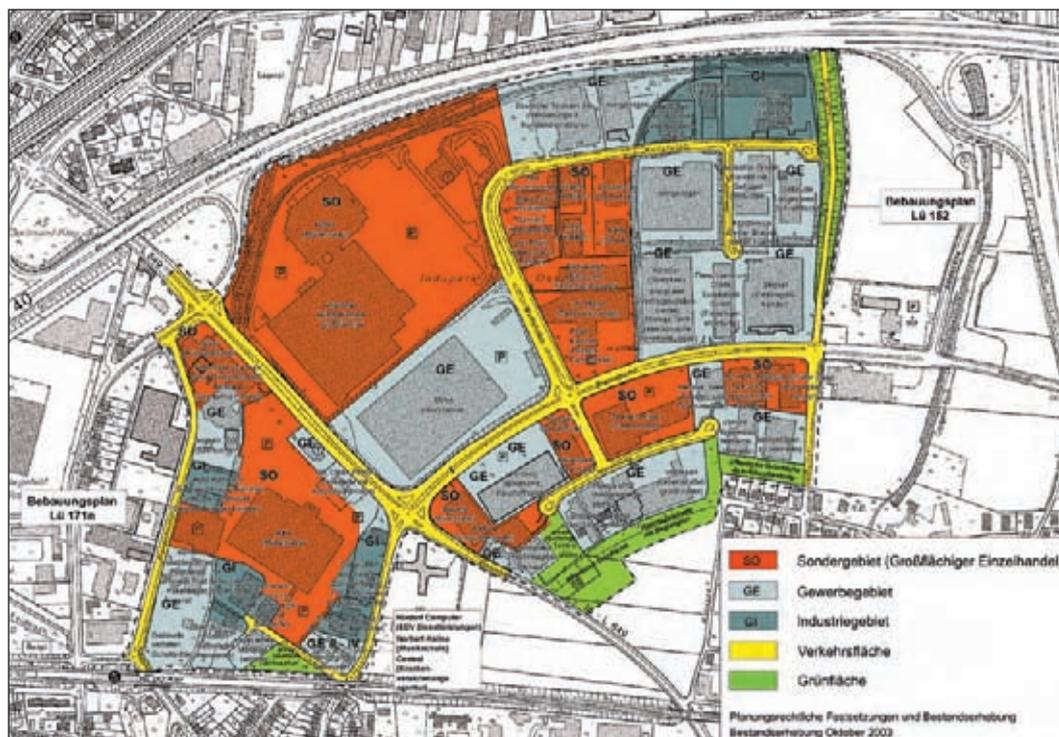
Verkehr

Das in Spitzenzeiten hohe Verkehrsaufkommen an den drei Standorten kann leicht zu Engpässen der verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur führen. Insbesondere im Lütgendortmunder Indupark 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.

2.5.2 Indupark

Der Indupark ist mit über 100.000 m² Verkaufsfläche nach der Dortmunder City die größte Einzelhandelsagglomeration der Stadt. Über 30 Betriebe decken ein breites Angebotsspektrum ab, das neben einem großen SB-Warenhaus u.a. Möbel-, Elektronik-, Sport-, Textil-, Schuh-, Teppich- und Sanitärfachmärkte umfasst. Ein Baumarkt



Bestandsdarstellung Indupark

und ein Gartencenter runden das Angebot ab. Mit der Eröffnung des Möbelhauses Ikea, als zusätzlichem Magneten mit weitreichender Ausstrahlungskraft, hat der Indupark eine deutliche Aufwertung erfahren, wodurch Synergieeffekte weiter verstärkt wurden.

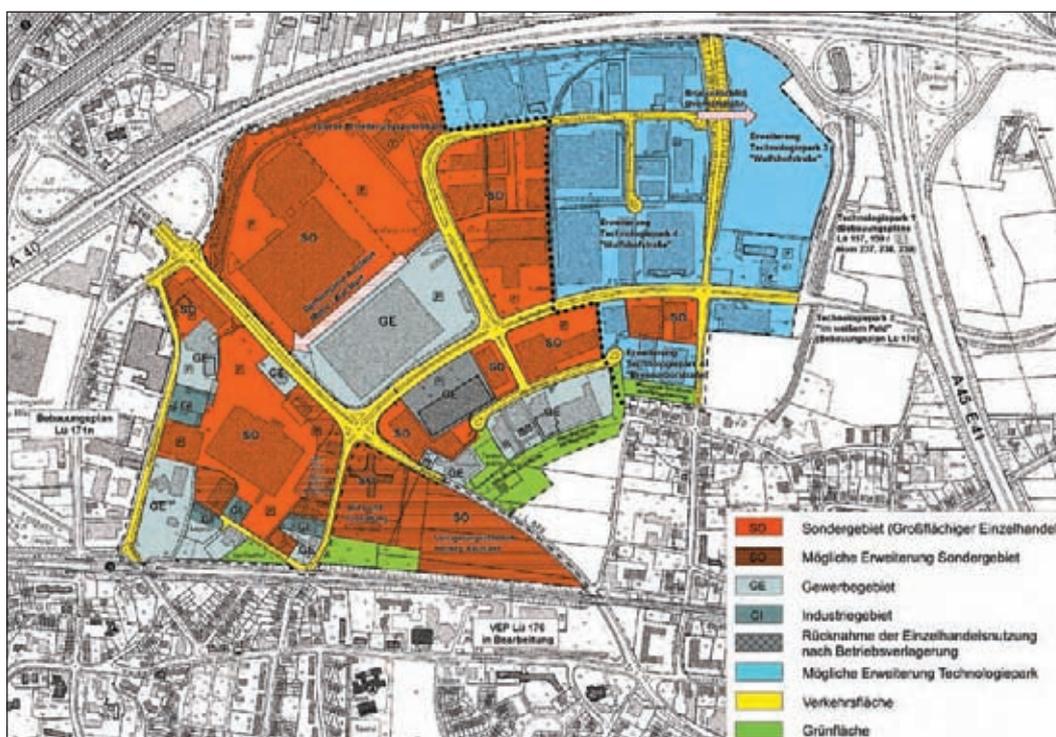
Die Erweiterung des direkt an den Indupark angrenzenden Dortmunder Technologieparks hat vor dem Hintergrund des in Dortmund zu fördernden Strukturwandels zugunsten neuer Technologien höhere Priorität als die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen des Induparks.

Maßnahmen

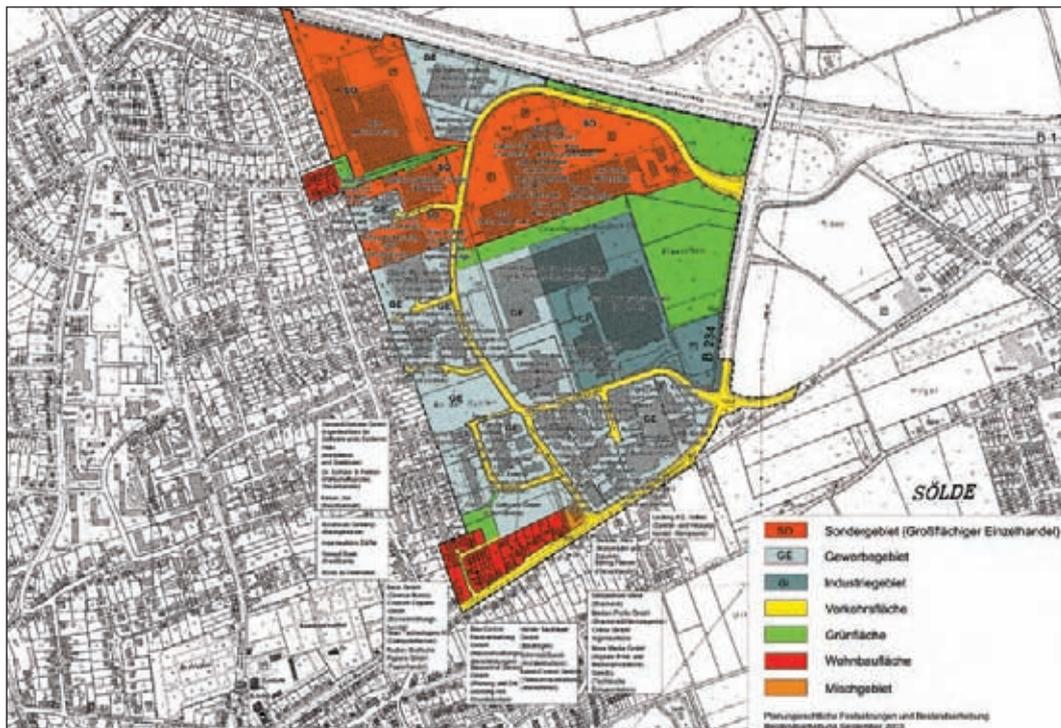
Die Ansiedlung von Ikea stellt bereits einen entscheidenden Schritt zur Profilierung des Induparks dar. Durch die geplante Verlagerung des Hellweg-Baumarktes innerhalb des Induparks bei gleichzeitiger Erweiterung und Modernisierung wird ein weiterer Schritt in diese Richtung vollzogen. Am frei werdenden 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.

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 Indupark sowie auf das im Mai 2002 vom AUSW zur Kenntnis genommene Verkehrskonzept Oespel/Kley zu verweisen. Die Erschließung des Induparks mit Öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Änderung der Buslinienführung in den letzten Jahren mehrfach verbessert worden.



Zielkonzept Indupark

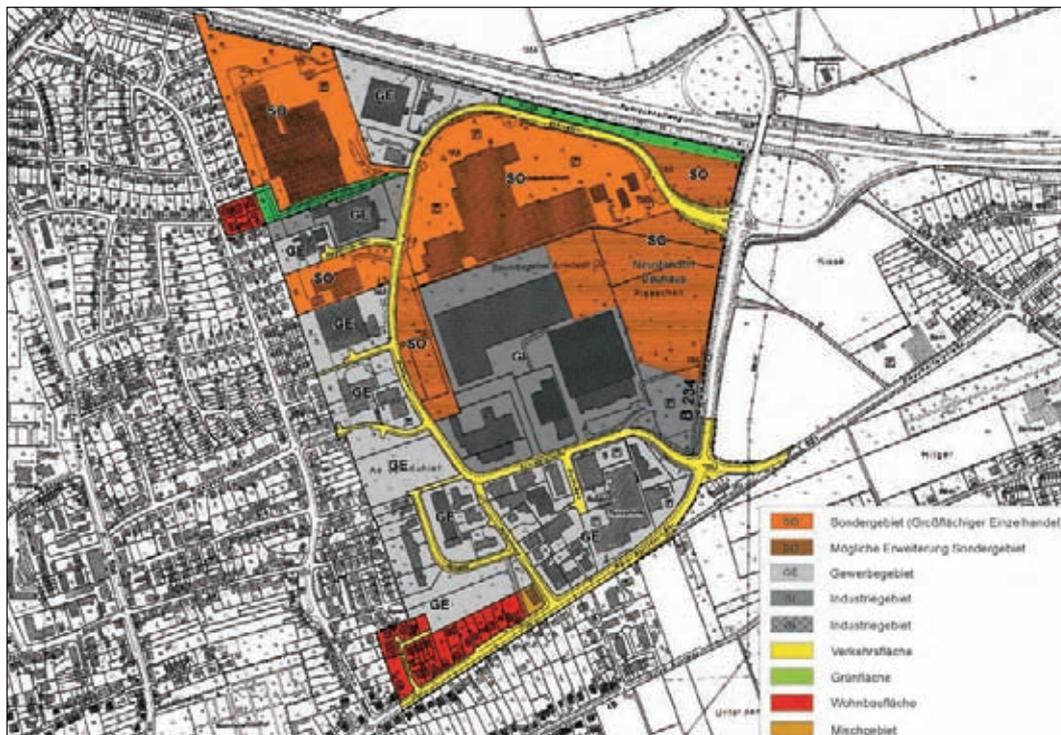


Bestandsdarstellung Aplerbeck-Ost

2.5.3 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.



Zielkonzept Aplerbeck-Ost

Maßnahmen

Neben der Erweiterung des Hellweg-Baumarktes im Indupark 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

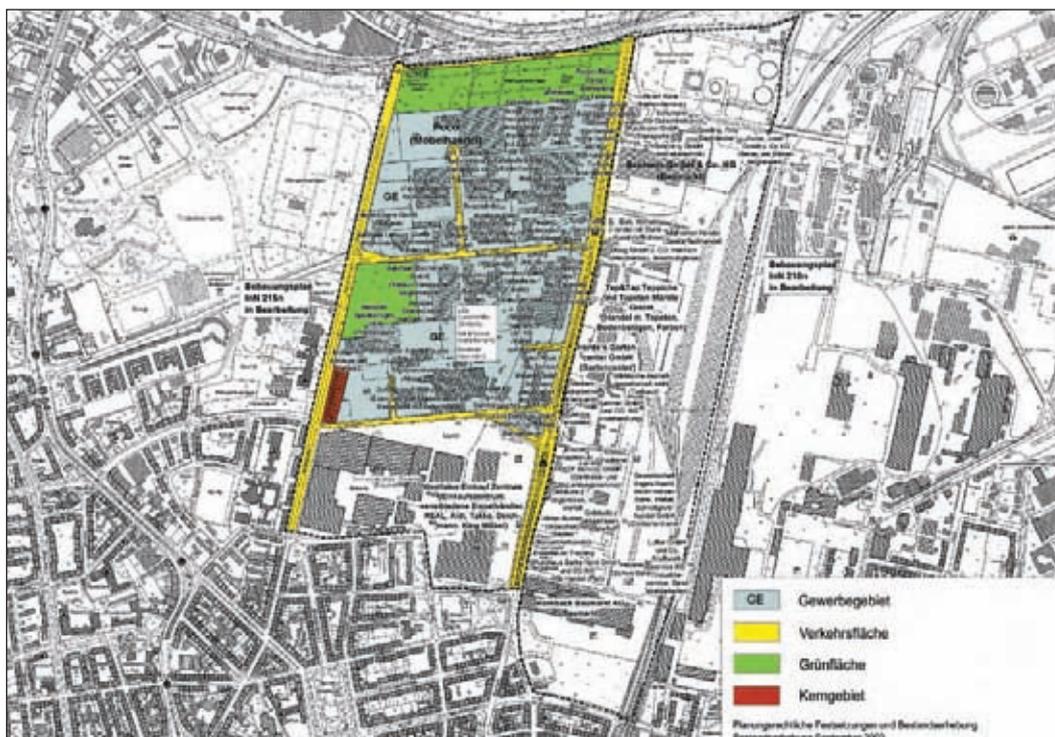
Schleefstraße/Emschertalstraße/Köln-Berliner-Straße empfohlen worden. Aplerbeck-Ost ist über eine Buslinie an den Ortskern Aplerbeck angebunden.

2.5.4 Bornstraße

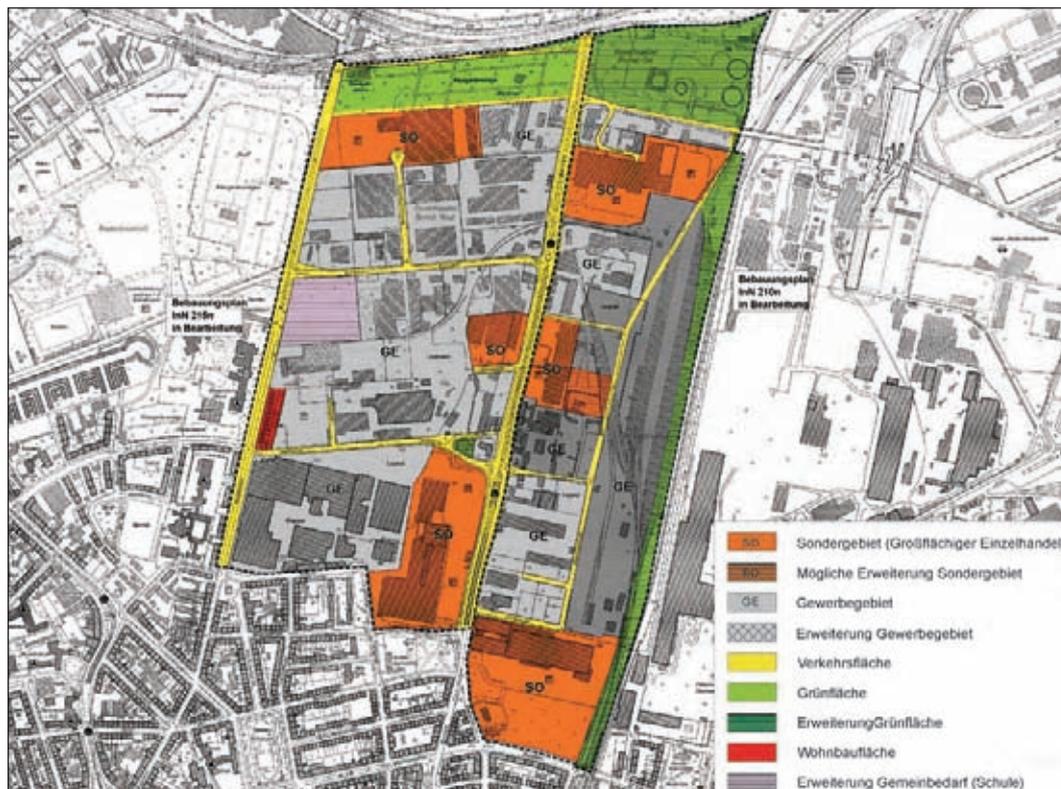
Der Sondergebietsstandort an der Bornstraße hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Eröffnung der beiden mit Abstand größten Dortmunder Baumärkte profiliert. Darüber hinaus hat das Westfalen-Einkaufszentrum mit dem SB-Warenhaus auch Nahversorgungsfunktion für die Nordstadt. Im wesentlichen bindet der Standort Kaufkraft aus Dortmund. Insbesondere die derzeitige Gestaltung des Westfalen-Einkaufszentrums 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



Bestandsdarstellung Bornstraße



Zielkonzept Bornstraße

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.

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.