

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.

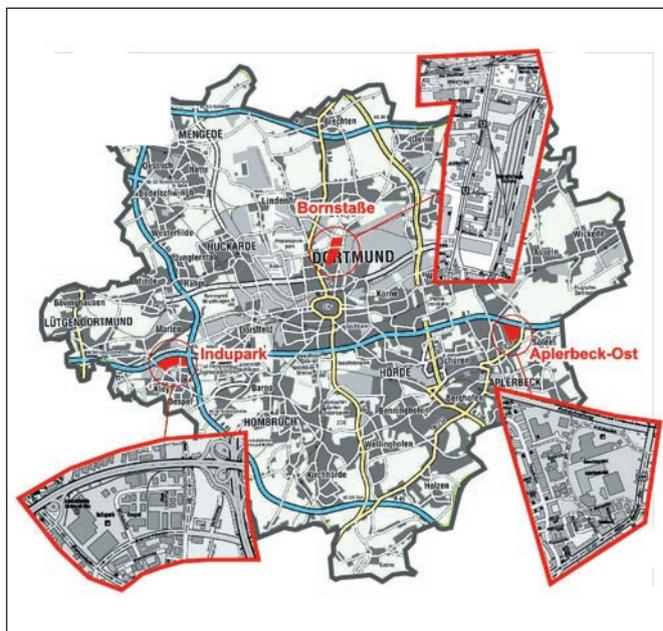
Das Sondergebietskonzept setzt diese Ziele in Rahmenpläne um, in denen die branchenspezifischen und räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt und die städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen konkretisiert werden.

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.

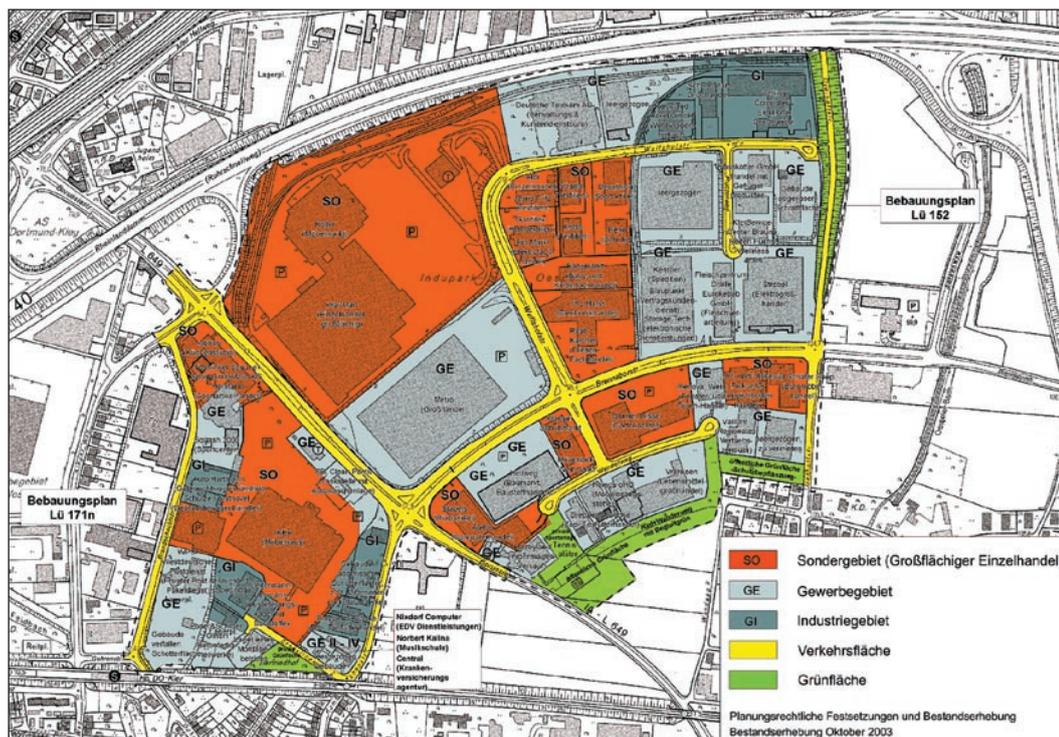
Verkehr

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.

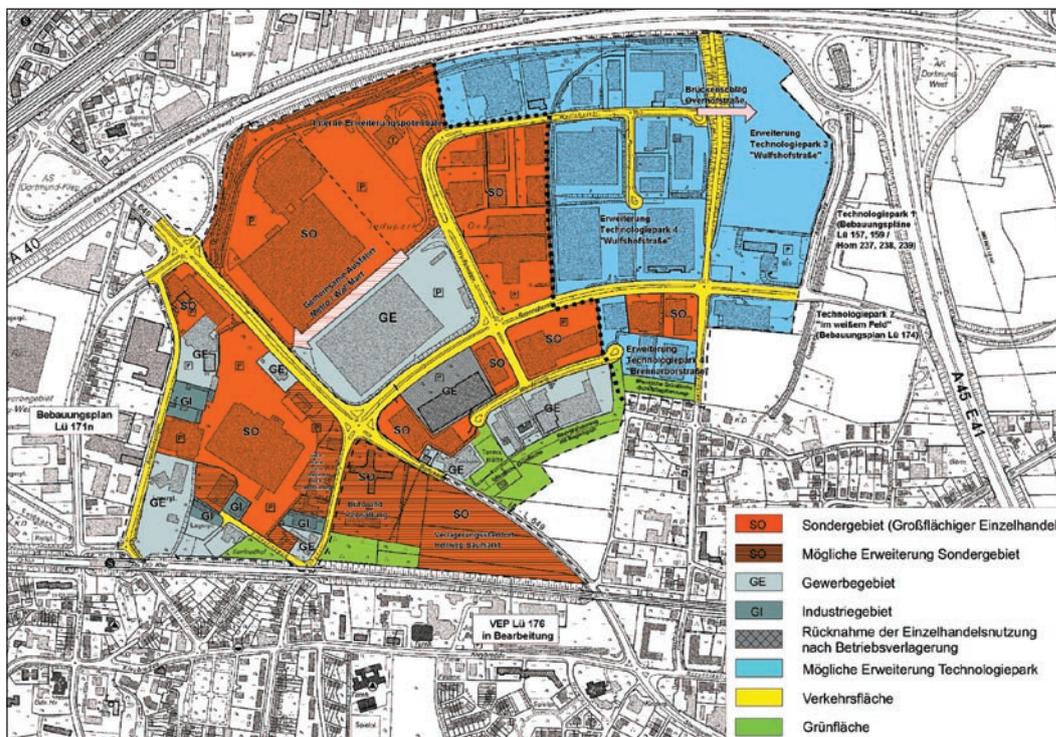
Die Erweiterung des direkt an den Indupark angrenzenden Dortmunder Technologieparks hat vor dem Hintergrund des in Dortmund zu fördernden Strukturwandels zugunsten neuer Technologien höhere Priorität als die Ausdehnung der Einzelhandelsflächen des Induparks.

Maßnahmen

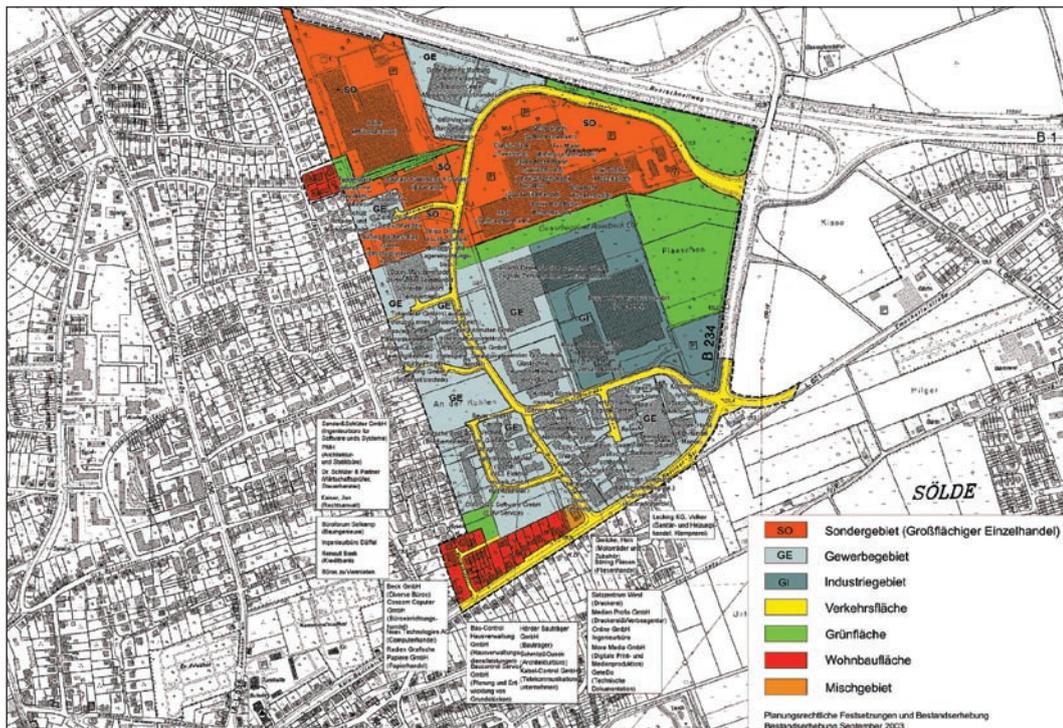
Die Ansiedlung von Ikea stellt bereits einen entscheidenden Schritt zur Profilierung des Induparks dar. Durch die geplante Verlagerung des Hellweg-Baumarktes innerhalb des Induparks bei gleichzeitiger Erweiterung und Modernisierung wird ein weiterer Schritt in diese Richtung vollzogen. Am frei werdenden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

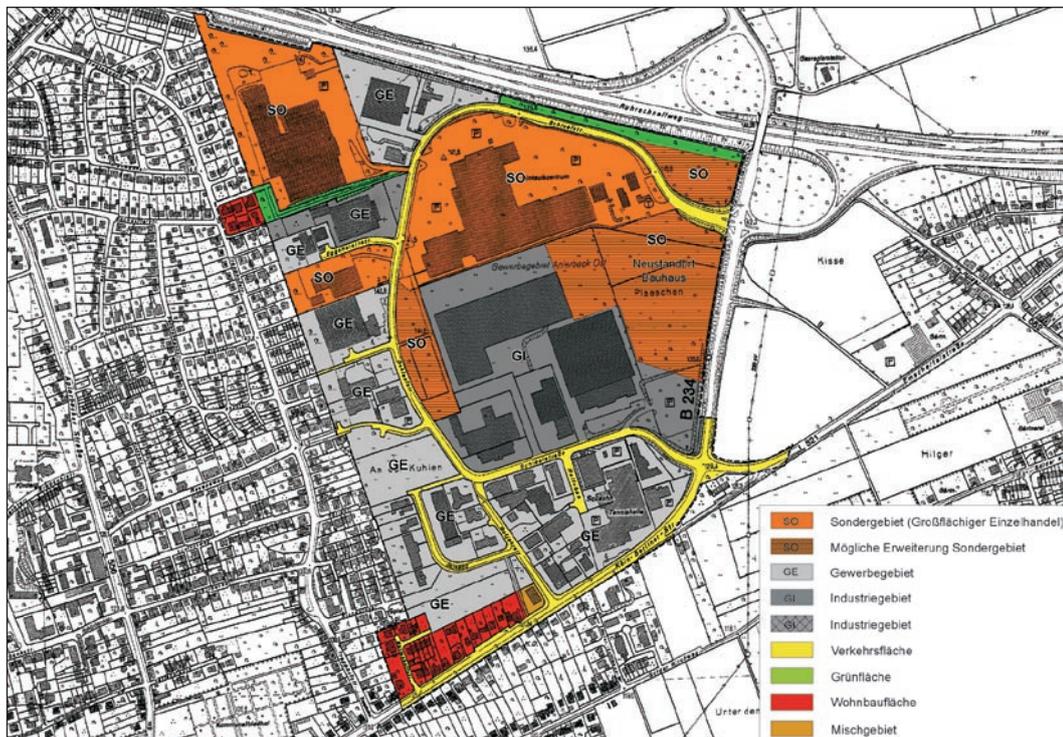


Bestandsdarstellung Aplerbeck-Ost

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

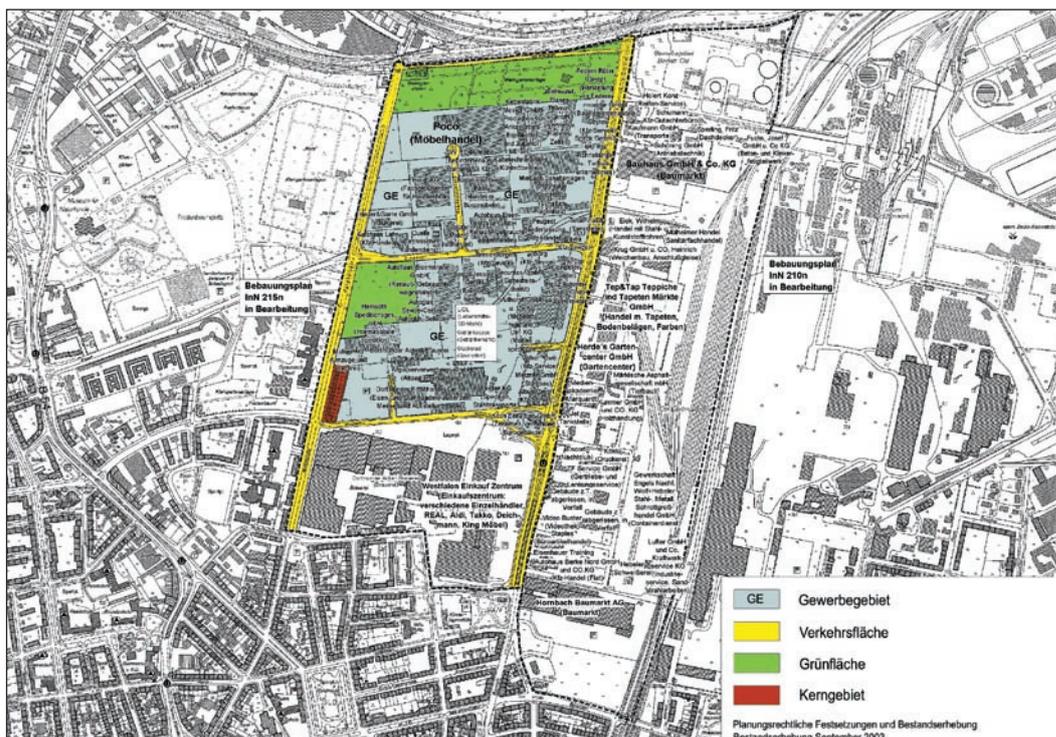
Schleefstraße/Emschertalstraße/Köln-Berliner-Straße empfohlen worden. Aplerbeck-Ost ist über eine Buslinie an den Ortskern Aplerbeck angebunden.

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