

3. Entwicklungs- planungen für die Zukunft

3.1 Zusammenfassung der Planungen für den Einzelhandel in der Zukunft

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

Folgende Planungen und Projekte sollen zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen:

Einzelhandelsplanung in Dortmund

Standort

City

Ziel, Projekte

Ziel: Stärkung der Oberzentralität durch Profilierung in innenstadttypischen Kernsortimenten, auch Spezialisierung, Profilierung im Erlebniseinkauf durch Freizeitangebote

Projekte (vgl. Pkt. 2.2):

- Realisiert: Hansakarrée/Sporthaus Karstadt, sportbezogenes Kaufhaus mit hoher Erlebnisorientierung (ca. 8.000 m² Verkaufsfläche)
- Geplant: Multi-Themen-Center "3 do" über dem Hauptbahnhof Nutzungsmix aus 36.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche, 36.000 m² Freizeitnutzungen u. 10.000 m² Gastronomie
- Realisiert: Eröffnung von Radio Berlet in ehemaliger Brinkmann Immobilie am Westenhellweg
- Realisiert: Modernisierung Karstadt am Ostenhellweg
- Realisiert: Modernisierung Galeria Kaufhof und Saturn Hansa (Erweiterung um 400 m² Verkaufsfläche)
- Realisiert: Projekt als Nachfolgenutzung für Karstadt Sportheus am Ostenhellweg mit Bekleidungsanbieter
- Geplant: Thierbrauerei
Voraussichtlich Nutzungsmix aus Einzelhandel sowie zusätzlich Büro- und Wohnflächen

City

- Geplant: "Dortmunder U" angedachter Nutzungsmix auf der ehemaligen Unionbrauerei aus Büro, Freizeit/Kultur, Wohnen und cityverträglichem Einzelhandel

Projekte (vgl. Pkt. 2.2):

- In Umsetzung: Revitalisierung des Brückstraßenviertels
Etablierung von Trendmode, Kultur u. Gastronomie
- Realisiert: Konzerthaus Dortmund
- Geplant: Boulevard Kampstraße
- Geplant: Nach Rückbau der Straßenbahnanlagen
Etablierung eines Flanier- u. Einkaufsboulevards

Stadtteil Aplerbeck

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck: Ortskernsanierung Aplerbeck
- Geplant: Ortsteilzentrum Sölde: Ansiedlung von Supermarkt u. Lebensmitteldiscounter auf ehemaligem Bundeswehreal
- Geplant: Quartiersversorgungszentrum Schüren Alt/Schürufer Str.: angestrebte Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes
- Geplant: Erweiterung von Herde's Gartencenter/Sölde Straße

Stadtteil Brackel

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Realisiert: Ortsteilzentrum Wickede: Erweiterung u. Standortssicherung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters
- Geplant: Ortsteilzentrum Wambel: Neubau eines kombinierten Wohn- u. Geschäftshauses

Stadtteil Eving

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Stadtbezirkszentrum Eving: Stärkung der „Neuen Mitte Eving“ durch weitere Einzelhandelsansiedlungen
- Geplant: Ortsteilzentrum Brechten: Ausbau des Ortsteilzentrums durch Einzelhandelsansiedlungen

Stadtteil Hörde

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Stadtbezirkszentrum Hörde: Stärkung und Ausbau des Zentrums im Rahmen von „Phoenix-Ost“

Stadtteil Hombruch

- Geplant. Ortsteilzentrum Höchsten: Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben auf einer Teilfläche des Sportplatzes
- Geplant: Ortsteilzentrum Holzen: Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs zur Stärkung des Zentrums
- Geplant: Ortsteilzentrum Wellinghofen: Errichtung eines kombinierten Wohn- u. Geschäftshauses

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Stadtbezirkzentrum Hombruch: Realisierung eines SB- Warenhaus (realisiert) sowie eines Wohn- u. Geschäftshauses mit Gastronomie (geplant) auf den ehemaligen Hoesch-Röhrenwerken
- In Umsetzung: Ortsteilzentrum Kirchhörde: Erweiterung u. Standortsicherung eines Supermarktes
- Geplant: Ortsteil Kruckel / Persebeck: Etablierung eines Quartiersversorgungszentrums durch maßvolle Ansiedlungen im Grundversorgungsbedarf
- Geplant: Ortsteil Großbarop: Erweiterung u. Standortsicherung eines Lebensmitteldiscounters im Dorfkern
- Projektidee: Universität / TechnologiePark: Ansiedlung eines einzelnen Nahversorgungsbetriebes als Angebot zur Kopplung von Arbeit u. Einkaufen

Stadtteil Huckarde

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Ortsteil Huckarde: Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Verbesserung der Wohngebietsversorgung
- Geplant: Ortsteilzentrum Kirchlinde: Stärkung des Ortsteilzentrums durch Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben

**Stadtteil
Innenstadt-Nord**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Realisiert: Quartiersversorgungszentrum Münsterstraße Nord (Ecke Lortzingstr.): Nachfolgenutzung für leergezogenen Supermarkt realisiert

**Stadtteil
Innenstadt-Ost**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Quartiersversorgungszentrum Märkische Straße: Ergänzung des realisierten Supermarkts durch einzelne kleinteilige Läden u. Gastronomie
- Geplant: Quartiersversorgungszentrum Gartenstadt-Nord (Geßlerstr.): Sicherung und Stärkung der Ladenzeile durch Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsbetriebes
- Geplant: südliche Märkische Str.: Stärkung der Wohngebietsversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

**Stadtteil
Innenstadt-West**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Realisiert: City: Ansiedlung eines Supermarktes an der Kuckelke stellt Nahversorgung innerhalb des Walls wieder her
- Geplant: Quartiersversorgungszentrum Westpark / Rheinische Straße: Revitalisierung nach U-Bahnbau durch Modernisierung des Ladenzentrums
- Geplant: Quartiersversorgungszentrum Oberdorstfeld: Stärkung durch Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs

**Stadtteil
Lütgendortmund**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Ortsteilzentrum Bövinghausen: Stärkung durch Standortsicherung u. Erweiterung eines Supermarktes im Ortsteilzentrum

**Stadtteil
Mengede**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Realisiert: Stadtbezirkszentrum Mengede: Geschäftshaus im Kern des Stadtbezirkszentrums
- Realisiert: Ortsteil Nette: Umsiedlung und Erweiterung eines Supermarktes u. Lebensmitteldiscounters
- Geplant: Ortsteil Nette: Nachfolgenutzung der ehemaligen Supermarktimmoblie in der Dörwerstraße
- Geplant: Ortsteil Oestrich: Stärkung der Wohngebietsversorgung durch Verlagerung u. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf der Fläche westlich Treckmannweg

**Stadtteil
Scharnhorst**

Ziele: Stärkung der Zentren, Sicherung der Nahversorgung

Projekte (vgl. Pkt. 2.4):

- Geplant: Ortsteilzentrum Derne: Revitalisierung des Ortsteilzentrums durch Realisierung eines attraktiven Ladenzentrums auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau
- Geplant: Ortsteil Alt-Scharnhorst: Realisierung eines Quartiersversorgungszentrums an der Gleiwitzstraße mit Supermarkt, kleinteiligen Läden u. Gastronomie gegenüber der bestehenden Sparkasse

**Dezentrale
Nahversorgung**

Ziel: flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet
weitere einzelne Nahversorgungsprojekte nach Bedarf

**Sondergebiets-
standort Indupark**

Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung

Projekte:

- Geplant: Verlagerung u. Erweiterung von Hellweg-Baumarkt

Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung

Projekte:

- Geplant: Flächen für die Erweiterung von Herde's Gartencenter stehen mittelfristig nur z.T. zur Verfügung
- In Umsetzung: Ladenzentrum auf der Fläche südlich Hornbach

Ziele: Erhöhung der Kaufkraftbindung durch Profilierung in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, städtebauliche, ökologische und verkehrliche Verbesserung

Projekte:

- Geplant: Verlagerung u. Erweiterung von Bauhaus Baumarkt
- In Umsetzung: Realisierung eines Küchenstudios in einem neuen attraktiven Anbau des Einkaufszentrums

3.2 Aktualisierung und Fortschreibung

3.2.1 Regelmäßige Aktualisierung des Datenbestandes

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

Dabei ist die Planungsverwaltung zum einen auf Informationen aus den Stadtteilen zu Betriebseröffnungen und –aufgaben sowie Informationen der Betreiberfirmen, z.B. zu Erweiterungswünschen oder Standortproblemen, angewiesen. Diese Daten können z.B. für das Nahversorgungskonzept kontinuierlich in das zugehörige Geoinformationssystem eingepflegt werden.

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

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

Bei der Auftragsvergabe ist darauf zu achten, dass der Auftragnehmer bei der Bestandserhebung, die den Einzelhandelskonzepten zugrundeliegenden und im

Geoinformationssystem verwendeten Begriffsdefinitionen, insbesondere der Betriebstypen, einhält. Nur so kann eine optimale Verwertbarkeit der Daten sichergestellt werden.

3.2.2 Die Fortschreibung der einzelnen Konzepte

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

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

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

3.3 Ausblick

3.3.1 Entwicklung der Gesamtstadt

Der Masterplan Einzelhandel leistet aufbauend auf den Vorgaben des Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes von 1999 einen wesentlichen Beitrag zu einer ausgewogenen und vitalen Entwicklung Dortmunds. Die Entwicklung des Dortmund Einzelhandels als einer der wichtigsten stadtbildenden Nutzungen erhält einen stabilisierenden planerisch-konzeptionellen Rahmen, der Investitionen auf die richtigen, die gewachsenen Standorte lenkt. Der Masterplan Einzelhandel schafft häufig dort erst das Maß an Planungs- und Investitionssicherheit für Projektentwickler und Einzelhändler, das notwendig ist, um Investitionen in die Fortentwicklung unserer mehrere Jahrhunderte alten Stadtstruktur zu leisten.

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

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

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

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

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

3.3.2 Städtebauliche und architektonische Qualitäten – Gestaltung

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

3.3.3 Ökologische Verbesserung

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

4. Anhang

- Abbildungsverzeichnis
- Fußnoten
- Sortimentsliste gem. Einzelhandelserlass NRW
- Rats- und AUSW - Vorlagen seit August 1999
- Referenten der Veranstaltungsreihe zum Masterplan Einzelhandel
- Teilnehmer an der Veranstaltungsreihe zum Masterplan Einzelhandel