

# MASTERPLAN Einzelhandel

Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
der Stadt Dortmund



**Junker + Kruse**  
Stadtforschung Planung

**Stadt Dortmund**  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt



Herausgeber:

# Stadt Dortmund

# Masterplan Einzelhandel

Herausgeber: Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Ludger Wilde (verantwortlich)  
Auflage: 200 Stück

Bearbeitung und Konzeption  
im Auftrag der Stadt Dortmund  
**Junker + Kruse**  
**Stadtforschung ■ Planung**  
Markt 5 44137 Dortmund

Tel. (0231)55 78 58-0 Fax (0231)55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Projektleitung:  
Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse

Projektbetreuung bei der  
**Stadt Dortmund**  
**Stadtplanungs- und Bauordnungsamt**  
**GB Stadtentwicklung**  
Burgwall 14 44122 Dortmund  
Tel. (0231)50-2 26 12

Sonja Gugel  
Julia Kassel  
Bernhard Rocholl  
Stefan Thabe

Projektbetreuung durch den  
**Konsultationskreis Einzelhandel**

Ulf Wollrath, Industrie- und Handelskammer zu Dortmund  
Thomas Schäfer, Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.  
Norbert Hüwel, Reiner Kajewski, Gewerkschaft ver.di  
Andreas Eller, Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung, Dienstleistungszentrum Wirtschaft  
Anne Sibbe-Kozlowski, Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, GB Bauordnung

März 2013

---

**Der Masterplan Einzelhandel 2013 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund wurde am 13. Februar 2014 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB verabschiedet.** Die vorliegende Fassung des Masterplans berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen auf Landesebene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden in dem vorliegenden Masterplan Einzelhandel gemäß Drucksache Nr. 11006-13 der Stadt Dortmund berücksichtigt.

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhalt

|          |                                                                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>                                                            | <b>11</b>  |
| <b>2</b> | <b>Methodik .....</b>                                                                                                         | <b>14</b>  |
| 2.1      | Angebotsanalyse .....                                                                                                         | 14         |
| 2.2      | Nachfrageanalyse .....                                                                                                        | 19         |
| 2.3      | Städtebauliche Analyse .....                                                                                                  | 20         |
| <b>3</b> | <b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Dortmund.....</b>              | <b>21</b>  |
| 3.1      | Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....                                                                          | 21         |
| 3.2      | Bevölkerung und räumliche Gliederung .....                                                                                    | 22         |
| 3.3      | Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung .....                                                              | 24         |
| <b>4</b> | <b>Gesamtstädtische Einzelhandelssituation .....</b>                                                                          | <b>26</b>  |
| 4.1      | Einzelhandelsangebot.....                                                                                                     | 26         |
| 4.1.1    | Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Dortmund.....                                               | 30         |
| 4.1.2    | Großflächiger Einzelhandel .....                                                                                              | 32         |
| 4.1.3    | Grundversorgungssituation .....                                                                                               | 33         |
| 4.2      | Analyse der Nachfrageseite .....                                                                                              | 40         |
| 4.2.1    | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft .....                                                                                        | 40         |
| 4.2.2    | Umsätze und Zentralität des Dortmunder Einzelhandels .....                                                                    | 41         |
| 4.3      | Einordnung der Stadtbezirke nach ihren angebots- und nachfrageseitigen Kennwerten .....                                       | 44         |
| <b>5</b> | <b>Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel.....</b>                                                               | <b>46</b>  |
| 5.1      | Übergeordnete Ziele.....                                                                                                      | 46         |
| 5.2      | Standortstruktur .....                                                                                                        | 50         |
| 5.2.1    | Einordnungskriterien .....                                                                                                    | 52         |
| 5.3      | Zentrenstruktur in Dortmund .....                                                                                             | 67         |
| 5.4      | Sondergebietsstandorte .....                                                                                                  | 73         |
| 5.5      | Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Dortmund.....                                                                        | 74         |
| 5.6      | Dortmunder Sortimentsliste .....                                                                                              | 82         |
| 5.7      | Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Dortmund .....                                                                | 97         |
| 5.7.1    | Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1) .....                         | 99         |
| 5.7.2    | Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Grundsatz 2) ..... | 101        |
| 5.7.3    | Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3) .....                          | 103        |
| 5.7.4    | Das „Handwerkerprivileg“ .....                                                                                                | 105        |
| 5.8      | Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben .....                                                              | 106        |
| 5.9      | Konsultationskreis Einzelhandel.....                                                                                          | 108        |
| <b>6</b> | <b>Regionales Einzelhandelshandelskonzept .....</b>                                                                           | <b>109</b> |



|            |                                                            |            |
|------------|------------------------------------------------------------|------------|
| <b>7</b>   | <b>Die Dortmunder Stadtbezirke – Standortprofile .....</b> | <b>111</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Standortprofil: Innenstadt-West .....</b>               | <b>112</b> |
| 7.1.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-West .....  | 118        |
| 7.1.2      | Zentraler Bereich City .....                               | 119        |
| 7.1.3      | Zentraler Bereich Möllerbrücke .....                       | 126        |
| 7.1.4      | Zentraler Bereich Dorstfeld .....                          | 131        |
| 7.1.5      | Zentraler Bereich Unionviertel .....                       | 136        |
| 7.1.6      | Standortbereich Planetenfeldstraße .....                   | 141        |
| <b>7.2</b> | <b>Standortprofil: Innenstadt-Nord .....</b>               | <b>146</b> |
| 7.2.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-Nord .....  | 152        |
| 7.2.2      | Zentraler Bereich Nordstadt .....                          | 153        |
| 7.2.3      | Zentraler Bereich Schützenstraße .....                     | 158        |
| 7.2.4      | Zentraler Bereich Münsterstraße Nord .....                 | 163        |
| 7.2.5      | Zentraler Bereich Borsigplatz .....                        | 168        |
| 7.2.6      | Sondergebietsstandort Bornstraße .....                     | 173        |
| <b>7.3</b> | <b>Standortprofil: Innenstadt-Ost .....</b>                | <b>177</b> |
| 7.3.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-Ost .....   | 183        |
| 7.3.2      | Zentraler Bereich Kaiserstraße .....                       | 184        |
| 7.3.3      | Zentraler Bereich Körne .....                              | 189        |
| 7.3.4      | Zentraler Bereich Saarlandstraße .....                     | 194        |
| <b>7.4</b> | <b>Standortprofil: Eving .....</b>                         | <b>199</b> |
| 7.4.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Eving .....                | 205        |
| 7.4.2      | Zentraler Bereich Neue Mitte Eving .....                   | 206        |
| 7.4.3      | Zentraler Bereich Brechten .....                           | 211        |
| 7.4.4      | Zentraler Bereich Obereving/Bayrische Straße .....         | 216        |
| <b>7.5</b> | <b>Standortprofil: Scharnhorst .....</b>                   | <b>221</b> |
| 7.5.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Scharnhorst .....          | 227        |
| 7.5.2      | Zentraler Bereich Scharnhorst .....                        | 228        |
| 7.5.3      | Zentraler Bereich Derne .....                              | 233        |
| 7.5.4      | Zentraler Bereich Husen-Kurl .....                         | 238        |
| 7.5.5      | Standortbereich Droote .....                               | 243        |
| <b>7.6</b> | <b>Standortprofil: Brackel .....</b>                       | <b>248</b> |
| 7.6.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Brackel .....              | 254        |
| 7.6.2      | Zentraler Bereich Brackel .....                            | 255        |
| 7.6.3      | Zentraler Bereich Wambel .....                             | 260        |
| 7.6.4      | Zentraler Bereich Asseln .....                             | 265        |
| 7.6.5      | Zentraler Bereich Wickede .....                            | 270        |
| <b>7.7</b> | <b>Standortprofil: Aplerbeck .....</b>                     | <b>275</b> |
| 7.7.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Aplerbeck .....            | 282        |
| 7.7.2      | Zentraler Bereich Aplerbeck .....                          | 283        |
| 7.7.3      | Standortbereich Rodenberg-Center .....                     | 288        |
| 7.7.4      | Zentraler Bereich Berghofen .....                          | 292        |
| 7.7.5      | Zentraler Bereich Sölde .....                              | 298        |
| 7.7.6      | Zentraler Bereich Söldeholz/Lichtendorf .....              | 303        |
| 7.7.7      | Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost .....                  | 307        |

|             |                                                                                                                               |            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>7.8</b>  | <b>Standortprofil: Hörde .....</b>                                                                                            | <b>311</b> |
| 7.8.1       | Zentrale Versorgungsbereiche in Hörde.....                                                                                    | 317        |
| 7.8.2       | Zentraler Bereich Hörde.....                                                                                                  | 318        |
| 7.8.3       | Zentraler Bereich Benninghofen.....                                                                                           | 323        |
| 7.8.4       | Zentraler Bereich Höchsten.....                                                                                               | 328        |
| 7.8.5       | Zentraler Bereich Holzen .....                                                                                                | 333        |
| 7.8.6       | Zentraler Bereich Wellinghofen .....                                                                                          | 338        |
| 7.8.7       | Zentraler Bereich Clarenberg .....                                                                                            | 343        |
| <b>7.9</b>  | <b>Standortprofil: Hombruch .....</b>                                                                                         | <b>348</b> |
| 7.9.1       | Zentrale Versorgungsbereiche in Hombruch .....                                                                                | 354        |
| 7.9.2       | Zentraler Bereich Hombruch.....                                                                                               | 355        |
| 7.9.3       | Zentraler Bereich Eichlinghofen .....                                                                                         | 360        |
| 7.9.4       | Zentraler Bereich Kirchhörde .....                                                                                            | 365        |
| 7.9.5       | Standortbereich Brüninghausen/Renninghausen .....                                                                             | 370        |
| <b>7.10</b> | <b>Standortprofil: Lütgendortmund .....</b>                                                                                   | <b>375</b> |
| 7.10.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Lütgendortmund .....                                                                          | 381        |
| 7.10.2      | Zentraler Bereich Lütgendortmund .....                                                                                        | 382        |
| 7.10.3      | Zentraler Bereich Marten.....                                                                                                 | 387        |
| 7.10.4      | Zentraler Bereich Bövinghausen.....                                                                                           | 392        |
| 7.10.5      | Zentraler Bereich Oespel .....                                                                                                | 397        |
| 7.10.6      | Sondergebietsstandort Indupark.....                                                                                           | 402        |
| <b>7.11</b> | <b>Standortprofil: Huckarde.....</b>                                                                                          | <b>406</b> |
| 7.11.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Huckarde.....                                                                                 | 412        |
| 7.11.2      | Zentraler Bereich Huckarde .....                                                                                              | 413        |
| 7.11.3      | Zentraler Bereich Kirchlinde .....                                                                                            | 418        |
| <b>7.12</b> | <b>Standortprofil: Mengede .....</b>                                                                                          | <b>423</b> |
| 7.12.1      | Zentrale Versorgungsbereiche in Mengede.....                                                                                  | 429        |
| 7.12.2      | Zentraler Bereich Mengede .....                                                                                               | 430        |
| 7.12.3      | Zentraler Bereich Westerfild.....                                                                                             | 435        |
| 7.12.4      | Standortbereich Bodelschwingh.....                                                                                            | 440        |
| <b>8</b>    | <b>Abkürzungen .....</b>                                                                                                      | <b>445</b> |
| <b>9</b>    | <b>Verzeichnisse .....</b>                                                                                                    | <b>447</b> |
| <b>10</b>   | <b>Legenden .....</b>                                                                                                         | <b>456</b> |
| <b>11</b>   | <b>Einzugsbereiche .....</b>                                                                                                  | <b>457</b> |
| <b>12</b>   | <b>Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>                                                        | <b>462</b> |
| <b>13</b>   | <b>Standortprofile ehemaliger zentraler Versorgungsbereiche<br/>gem. Masterplan Einzelhandel 2004 .....</b>                   | <b>467</b> |
| <b>13.1</b> | <b>Innenstadt-West .....</b>                                                                                                  | <b>468</b> |
| 13.1.1      | Standortprofil: Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)..... | 468        |
| <b>13.2</b> | <b>Innenstadt Ost .....</b>                                                                                                   | <b>471</b> |

|             |                                                                                                                                           |            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13.2.1      | Standortprofil: Bereich Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....             | 471        |
| 13.2.2      | Standortprofil: Bereich Märkische Straße (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                         | 474        |
| <b>13.3</b> | <b>Eving</b> .....                                                                                                                        | <b>477</b> |
| 13.3.1      | Standortprofil: Bereich Lindenhurst (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                              | 477        |
| <b>13.4</b> | <b>Scharnhorst</b> .....                                                                                                                  | <b>480</b> |
| 13.4.1      | Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....            | 480        |
| 13.4.2      | Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)..... | 483        |
| 13.4.3      | Standortprofil: Bereich Kirchderne (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                               | 486        |
| 13.4.4      | Standortprofil: Bereich Lanstrop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan<br>Einzelhandel 2004).....                                  | 489        |
| <b>13.5</b> | <b>Aplerbeck</b> .....                                                                                                                    | <b>492</b> |
| 13.5.1      | Standortprofil: Bereich Schüren-Alt/Schürferstraße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....                | 492        |
| 13.5.2      | Standortprofil: Bereich Schüren-Neu (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                              | 495        |
| 13.5.3      | Standortprofil: Bereich Aplerbecker Mark/Schwerter Straße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....         | 498        |
| 13.5.4      | Standortprofil: Bereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....        | 501        |
| <b>13.6</b> | <b>Hörde</b> .....                                                                                                                        | <b>504</b> |
| 13.6.1      | Standortprofil: Bereich Niederhofen (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                              | 504        |
| 13.6.2      | Standortprofil: Bereich Steinkühlerweg (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                           | 507        |
| 13.6.3      | Standortprofil: Bereich Brücherhof/Teutonenstraße<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....                 | 510        |
| <b>13.7</b> | <b>Hombruch</b> .....                                                                                                                     | <b>513</b> |
| 13.7.1      | Standortprofil: Bereich Barop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan<br>Einzelhandel 2004).....                                     | 513        |
| 13.7.2      | Standortprofil: Bereich Löttringhausen (Quartiersversorgungszentrum gem.<br>Masterplan Einzelhandel 2004) .....                           | 516        |
| 13.7.3      | Standortprofil: Bereich Nahversorgung Persebeck-Kruckel<br>(Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....           | 519        |
| <b>13.8</b> | <b>Lütgendortmund</b> .....                                                                                                               | <b>522</b> |
| 13.8.1      | Standortprofil: Bereich Kley (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan<br>Einzelhandel 2004).....                                      | 522        |

|              |                                                                                                                     |            |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>13.9</b>  | <b>Huckarde .....</b>                                                                                               | <b>525</b> |
| 13.9.1       | Standortprofil: Bereich Mailoh/Varziner Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)..... | 525        |
| 13.9.2       | Standortprofil: Bereich Jungferntal (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004) .....           | 528        |
| <b>13.10</b> | <b>Mengede.....</b>                                                                                                 | <b>531</b> |
| 13.10.1      | Standortprofil: Bereich Nette (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....                  | 531        |
| 13.10.2      | Standortprofil: Bereich Oestrich (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004).....               | 534        |



# 1 Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

---

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Dortmund aus dem Jahre 2004 hat sich als Grundlage für die Prüfung und Bewertung von Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben und die bauleitplanerische Umsetzung bewährt. Insbesondere diente er zur beschleunigten Umsetzung von städtebaulich/ versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsvorhaben in der Stadt, aber auch zur Abwehr von Vorhaben, die sich negativ auf die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dortmund auswirken würden. Die Grundlagendaten sind seit der letzten Aktualisierung sieben Jahre alt, so dass eine Aktualisierung dieser Datenbasis und eine Überprüfung der Zielvorstellungen und Bewertung von Entwicklungsperspektiven beauftragt wurde.

Darüber hinaus hat es in der jüngeren Vergangenheit Diskussionen über umfassende Planvorhaben in der Stadt Dortmund gegeben, die sich sowohl auf die Versorgungs- und Zentrenstrukturen innerhalb Dortmunds, aber möglicherweise auch auf einzelne Teilbereiche benachbarter Städte auswirken können. Dazu gehören z.B. Neuansiedlungen und Standortverlagerungen von Baumärkten sowie Standortplanungen von Lebensmittelbetrieben.

Die Stadt Dortmund befindet sich in einer intensiven Konkurrenzsituation im Ballungsraum des zentralen Ruhrgebiets, die durch teilweise sehr dynamische Entwicklungsprozesse in den Nachbarkommunen, z.B. im Bereich der Ansiedlung/Erweiterung von Möbelmärkten und Einkaufszentren einer weiteren Verschärfung unterliegt. Neben diesen veränderten Rahmenbedingungen sowohl innerhalb als auch außerhalb Dortmunds hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Masterplans Einzelhandel (2004) nennenswerte Novellierungen bedeutsamer Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels gegeben:

- Novellierung des BauGB (§ 9 Abs. 2a) im Januar 2007
- Einzelhandelserlass NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22. September 2008
- Auch der § 24 a des Landesentwicklungsprogramms NRW wurde im Juni 2007 novelliert. Im Jahr 2009 ist jedoch seine Funktion als Ziel der Landesplanung durch Urteile des VGH Münster und des OVG NRW verneint worden. Zum 31.12.2011 trat das LEPro NRW in Gänze außer Kraft. Die Landesplanungsbehörde hat einen Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – vorgelegt. Dieser wurde am 17.04.2012 dem Kabinett vorgelegt. In der Zeit vom 04.06.-04.10.2012 wurde ein breit angelegtes Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen durchgeführt. Die von den Beteiligten vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden gesichtet, nach Einwänden und Schlagwörtern sortiert und ausgewertet. Nach Zielsetzung der Landesregierung soll der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel - nach der Aufstellung durch Kabinettsbeschluss und anschließender Beratung im Landtag - möglichst in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung in Kraft treten<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> siehe dazu: <http://www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/?page=2>

Für die Stadt Dortmund sind zudem die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE Köln, Fortschreibung 2007<sup>2</sup>) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die regionale Sortimentsliste sowie die Prüfkriterien für Einzelhandelsansiedlungen, die durch ein Vorhaben erfüllt sein müssen, um einen regionalen Konsens zu erzielen.

Bei der Aufstellung und Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten bzw. der Ausgestaltung der konzeptionellen Bausteine ist darüber hinaus vor allem auch die Rechtsprechung zu berücksichtigen. Dabei haben sich u.a. Urteile zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Beschluss des BVerwG vom 12.02.2009, AZ 4 B 5/09) und zu Anforderungen an die Ausstattung von Nahversorgungszentren (z.B. Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE) als richtungsweisend erwiesen, wenn sie z.T. auch in den Kommunen sowie in Fachkreisen konträr diskutiert werden. Es wird grundsätzlich festgehalten, dass auch Nahversorgungszentren schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sind. Allerdings setzt dies zum einen eine integrierte Lage des Zentrums voraus und zum anderen bilden „isolierte Standorte mit einzelnen Betrieben ... keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen. ... Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken.“ (vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 17.12.2009, AZ 4 C 2/08), Rd.Nr. 9).

Vor diesem Hintergrund war die Zentrenhierarchie des Masterplans Einzelhandel 2004 näher zu betrachten und im Hinblick auf eine rechtssichere Umsetzung zu modifizieren. Insbesondere die kleinen Zentren (Quartiersversorgungszentren) waren hinsichtlich der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen. Aufgrund juristischer Empfehlung wurde die Zentrenhierarchie auf drei Ebenen beschränkt (Hauptzentrum=City, Nebenzentren=Stadtbezirkszentren, Nahversorgungszentren). Eine Vielzahl der Quartiersversorgungszentren gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 wiesen nicht die für zentrale Versorgungsbereiche notwendige einzelhandelsrelevante und städtebauliche Ausstattung auf. Sie sind im Hinblick auf die Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung als Nahversorgungsstandorte und damit als Teil der Nahversorgungsstruktur gemäß § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen.

Für die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel stehen vor diesem Hintergrund folgende übergeordnete Fragestellungen im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Dortmund dar? Welche einzelhandelsspezifischen Veränderungen haben sich seit dem letzten Erhebungszeitpunkt ergeben?
- Wie stellen sich die einzelhandelsseitigen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Dortmunder Einkaufsbereiche (zentrale Versorgungsbereiche und Sondergebietsstandorte) dar? Welche Veränderungen haben sich ergeben?
- Wie stellen sich die zukünftigen Entwicklungsperspektiven des Einkaufsstandortes Dortmund insgesamt dar?

---

<sup>2</sup> vgl. dazu Kapitel 6

- Welches räumliche Zentren- und Standortmodell ist der zukünftigen Entwicklung in Dortmund zugrunde zu legen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Sondergebietsstandorte in Dortmund (neu) abzugrenzen?
- Wie stellt sich die Einstufung von Sortimenten im Hinblick auf ihre Zentren- und/oder Nahversorgungsrelevanz dar? (Überprüfung der Dortmunder Sortimentsliste)
- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um die städtischen Zentren der Stadt Dortmund zu erhalten und zu stärken? Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden?
- Welche Ziele und Grundsätze sollten die Grundlage der zukünftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dortmund bilden?



## 2 Methodik

---

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Dortmund stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde im Frühjahr 2011 eine aktuelle Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne<sup>3</sup> sowie der Leerstände im Dortmunder Stadtgebiet durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte innerhalb der Zentren eine Erhebung aller Nutzungen in den Erdgeschossen.

Für die sekundärstatistischen Daten wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Dortmund gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln (vormals BBE Handelsforschung, Köln).

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch für eine spätere Steuerung des Einzelhandels durch entsprechende bauleitplanerische Umsetzungen zwingend erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einzelhandelssituation in Dortmund.

Mit dem Ziel einer künftigen, rechtssicheren Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dortmund wurde eine rechtliche Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes durch Herrn Rechtsanwalt Dr. O. Bishopink (Rechtsanwälte Baumeister, Münster) vorgenommen. Dabei wurden vor allem auch Modifizierungen aufgrund der aktuellsten Rechtsprechung vorgenommen.

### 2.1 Angebotsanalyse

---

Im Februar und März 2011 wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet und aller Erdgeschossnutzungen in den Zentren vorgenommen. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächendeckend durchgeführt. Die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen wurden unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber/Filialleiter zugelassen<sup>4</sup> – erhoben und es wurde eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

---

<sup>3</sup> Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i. e. S. zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

<sup>4</sup> Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

**Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:**

Gemäß des Urteils vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials.
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören, laut Urteil der OVG NRW (AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt (siehe oben).

Die erhobenen Daten wurden mit der Datenbank des Masterplans Einzelhandel 2004 verglichen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsflächengröße ab 650 m<sup>2</sup> erfolgte ein Abgleich mit den Daten aus einem entsprechenden Datenpool der IHK<sup>5</sup>; bei größeren Diskrepanzen wurde die Gesamtverkaufsfläche erneut erhoben.

In der Auswertung und Analyse wurden die Sortimente den Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zugeordnet.

---

<sup>5</sup> Erhebungsdaten der BBE Retail Experts für den von den Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet herausgegebenen Handelsreport Ruhr 2010

**Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung**

| Warengruppen                                                             | Sortimente (Erhebungsgrundlage)                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1. Nahrungs- und Genussmittel                                            | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)<br>Bäckerei-/Konditoreiwaren<br>Metzgerei-/Fleischereiwaren<br>Getränke                                                                                                                    |
| 2. Blumen (Indoor)/Zoo                                                   | (Schnitt-) Blumen<br>Topfpflanzen/Blumentöpfe, Vasen<br>Zoologische Artikel/lebende Tiere<br>inkl. Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere                                                                               |
| 3. Gesundheit und Körperpflege                                           | Drogeriewaren<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel<br>Apothekenwaren                                                                                                                                 |
| 4. Papier, Büroartikel, Schreibwaren/Zeitung-<br>en/Zeitschriften/Bücher | Bücher<br>Papier, Schreibwaren, Büroartikel und -maschinen<br>Zeitungen/Zeitschriften                                                                                                                                                    |
| <b>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. Bekleidung                                                            | Herren-, Damen- und Kinderbekleidung<br>Bekleidung allgemein<br>Berufsbekleidung<br>Meterware für Bekleidung, Kurzwaren,<br>Handarbeitswaren                                                                                             |
| 6. Schuhe/Lederwaren                                                     | Schuhe<br>Lederwaren (Koffer, Taschen, Regenschirme)                                                                                                                                                                                     |
| 7. Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren                               | Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke<br>Glas, Porzellan, Keramik                                                                                                                                                                       |
| 8. Spielwaren/Hobbyartikel                                               | Spielwaren<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Künstler- und Bastelartikel<br>Sammlerbriefmarken und -münzen                                                                                                                              |
| 9. Sport und Freizeit                                                    | Anglerartikel<br>Campingartikel<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Jagdartikel<br>Reitartikel<br>Sportbekleidung<br>Sportschuhe<br>Sportartikel und -kleingeräte<br>Sportgroßgeräte (inkl. Boote und Zubehör)<br>Waffen und Zubehör |

*Fortsetzung Tabelle nächste Seite*

| Warengruppen                                 | Sortimente (Erhebungsgrundlage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10. Wohneinrichtung                          | Bettwaren, Matratzen<br>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Gardinen<br>Kunst, Bilder, Rahmen<br>Wohndekorationsartikel<br>Sicht- und Sonnenschutz (ohne Rollläden und Markisen)<br>Teppiche (Einzelware)                                                                                                                                                     |
| 11. Möbel                                    | Badmöbel<br>Küchenmöbel<br>Büromöbel<br>Gartenmöbel<br>Möbel allgemein                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten          | Elektrogroßgeräte<br>Elektrokleingeräte<br>Lampen/Leuchten/Leuchtmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13. Elektronik/Multimedia                    | Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger<br>Telekommunikation und Zubehör<br>Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software                                                                                                                                                                                                                        |
| 14. Foto/Optik                               | Fotoapparate und Zubehör, Videokameras und -geräte, Digitalkameras und Zubehör<br>Optische Artikel                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 15. Medizinische und orthopädische Artikel   | Augenoptik, Hörgeräte<br>Sanitätsbedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16. Uhren, Schmuck                           | Uhren<br>Schmuck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 17. Baumarktsortimente                       | Baustoffe, Bauelemente<br>Baumarktspezifisches Sortiment<br>(Bodenbeläge (Auslegware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/Kachelöfen, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/Werkzeuge und Zubehör)<br>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Kindersitze |
| 18. Gartenmarktsortimente                    | Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen)<br>Gartenartikel und -geräte<br>Pflanzgefäße und Terrakotta (Outdoor)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 19. Sonstiges                                | Aktionswaren<br>Erotikartikel<br>Kinderwagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die entsprechend dem in der Tabelle dargestellten Sortimentsschlüssel durchgeführte Vollerhebung des Dortmunder Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes dar - sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche. Auf Grundlage der

Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien ist ebenfalls eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Dortmunder Sortimentsliste.

In diesem Zusammenhang wurden drei **Lagekategorien** unterschieden, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- zentraler Versorgungsbereich
- (wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage
- nicht integrierte Lage

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

#### **Zentraler Versorgungsbereich**

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Unter Berücksichtigung ihrer Ausstattung bzw. teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie im konzeptionellen Teil des Masterplans in die Kategorien Haupt-, Neben- bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u.a. Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend (vgl. dazu auch Glossar im Anhang).

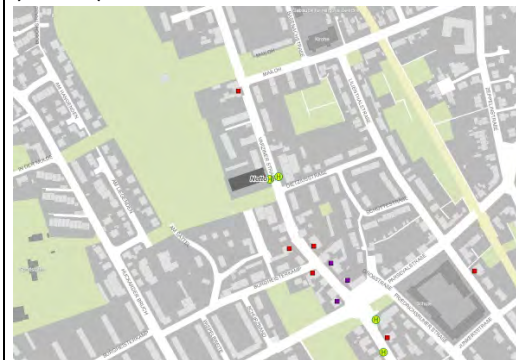
#### **Beispiel: Nahversorgungszentrum Wambel (Ausschnitt)**



#### **(Wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Es werden alle Standorte als wohnsiedlungsräumlich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist - aus der dann eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahnleise den Standort von der Wohnbebauung trennen.

#### **Beispiel: Lebensmittelmarkt im Wohngebiet (Mailoh)**



**Nicht integrierte Lage**

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die vor allem von Kunden mit dem Kfz aufgesucht werden, z.B. in Gewerbegebieten. Die Sondergebietsstandorte der Stadt Dortmund sind dieser Lagekategorie zuzurechnen.

**Beispiel: Fachmärkte an der Arminiusstraße**

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken<sup>6</sup> bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika (z.B. Fachmarktstandort) vorgenommen. Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcGIS), das u.a. eine gebäudescharfe kartographische Darstellung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die Karten in diesem Gutachten wurden mit dem Programm ArcGIS auf Grundlage von Geobasisdaten der Stadt Dortmund erzeugt.

## 2.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In der Praxis wird u.a. auf Werte des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln (vormals BBE Handelsforschung, Köln) zurückgegriffen. Diese sogenannten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Indexwert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, gibt es ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau. Für die Stadt Dortmund wurden neben den Kennzahlen auf Ebene der Gesamtstadt auch kleinteilig nach Postleitzahl-Bereichen differenzierte Daten abgefragt. Diese fanden Eingang in die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel.

<sup>6</sup> Eine Übersichtskarte der Stadtbezirke und statistischen Bezirke findet sich in Kapitel 3.2

Ergänzend bilden Literaturanalysen, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

## 2.3 Städtebauliche Analyse

---

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die Dortmunder City sowie – in Kurzform – die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind insbesondere Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten
- Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Qualität und Erhaltungszustand der Baustruktur
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Dortmund. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Dortmunder Zentren. Zum anderen bietet sie auch wichtige Erkenntnisse zur Bewertung und Einordnung einzelner Bereiche in die Zentrenhierarchie. Ausgehend davon können Handlungsnotwendigkeiten und -chancen abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. §§ 1 (6) Nr.4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

### **3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Dortmund**

---

Zur Einordnung der Stadt Dortmund hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Dortmund auswirken können.

#### **3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung**

---

Dortmund ist eine Großstadt im polyzentralen Ballungsraum Ruhrgebiet bzw. im Agglomerationsraum Rhein-Ruhr. Sie gehört mit rund 580.000 Einwohnern zu den 15 größten Städten in der Bundesrepublik Deutschland und stellt ein bedeutendes Wirtschafts- und (Einzel-)Handelszentrum dar. Die kreisfreie Stadt Dortmund liegt im Bereich des Regierungsbezirks Arnsberg bzw. des Regionalverbands Ruhr (RVR).

Aus landesplanerischer Sicht wurde Dortmund im LEP I/II (wird neu aufgestellt) als Oberzentrum im Ballungskern eingestuft. Im Nordwesten grenzt der Kreis Recklinghausen mit den Mittelzentren Waltrop und Castrop-Rauxel an das Stadtgebiet. Nordöstlich, östlich und südöstlich schließt sich der Kreis Unna mit den Mittelzentren Lünen, Kamen, Unna, Schwerte sowie dem Grundzentrum Holzwickede an. Im Südwesten liegt der Ennepe-Ruhr-Kreis mit den Mittelzentren Herdecke und Witten. Als benachbarte Oberzentren fungieren die kreisfreien Städte Bochum im Westen und Hagen im Süden des Dortmunder Stadtgebietes.

Der Wettbewerb mit dem unmittelbaren Umfeld sowie auch innerhalb des Agglomerationsraumes Rhein-Ruhr ist deutlich ausgeprägt. Dabei profitiert Dortmund vor allem auch von existierenden intensiven Pendlerbeziehungen und einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur. Die Anbindung im Bereich des Kfz-Verkehrs ebenso wie im Bereich des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs ist ausgesprochen günstig.

Der Dortmunder Autobahnring umschließt die Stadt und besteht im Uhrzeigersinn aus Autobahnabschnitten der A 2 (Oberhausen – Hannover), der A 1 (Bremen – Köln) und der A 45 (Dortmund – Gießen) zwischen dem Kreuz Dortmund-Nordwest, dem Kamener Kreuz und dem Westhofener Kreuz. Er kreuzt die A 44 (Düsseldorf – Kassel) am Autobahnkreuz Dortmund/Unna, die A 40 (ehemalige B1) am Kreuz Dortmund-West, die A 42 (Kamp-Lintfort – Dortmund) am Autobahnkreuz Castrop-Rauxel-Ost und die A 44 am Autobahnkreuz Dortmund/Witten. Ergänzt wird das Netz der Bundesautobahnen durch die Bundesstraßen B1, B54 sowie B236. Diese bieten darüber hinaus Anschlüsse an das regionale Straßenverkehrsnetz. Über den Hauptbahnhof sowie weitere Bahnhöfe im Stadtgebiet ist die Stadt an den Fern- und Regionalverkehr der DB angeschlossen. Darüber hinaus besteht über den Airport Dortmund eine Anbindung an den nationalen wie internationalen Flugverkehr.



### 3.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Dortmund verfügt zum 31.12.2011 über rund 578.100 Einwohner. Das ist gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans 2004 ein Rückgang um rund 1,5 %. Jedoch ist hervorzuheben, dass gegenüber dem Stand zum 31.12.2009 (rund 576.800 Einwohner) wieder ein leichter Zuwachs zu verzeichnen ist. Dies ist im Vergleich zu anderen Ruhrgebietsstädten eine sehr moderate und positive Entwicklung. Die aktuelle Bevölkerungsprognose von IT.NRW zeigt einen voraussichtlichen weiteren Bevölkerungsrückgang von -2,6 % bis zum Jahr 2030. Dies ist in der Region ein vergleichsweise guter Wert.

Tabelle 3 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den Dortmunder Stadtbezirken im Zeitraum seit der Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2004. Während in den Stadtbezirken Aplerbeck und Eving leichte Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, hat die Einwohnerzahl in den übrigen Stadtbezirken abgenommen. Die höchsten Verluste mit 4,4 und 4,6 % weisen die Stadtbezirke Innenstadt-Nord und Scharnhorst auf, während die Abnahmen in den Stadtbezirken Innenstadt-Ost und Hombruch unterhalb von 1 % liegen.

**Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung 2004-2011 nach Stadtbezirken**

| Stadtbezirk     | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 | Einwohner<br>Stand 31.12.2009 | Einwohner<br>Stand 31.12.2004 | Veränderung<br>2009-2011<br>in % | Veränderung<br>2004-2009<br>in % |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Aplerbeck       | 55.056                        | 55.476                        | 55.206                        | -0,8                             | 0,5                              |
| Brackel         | 53.884                        | 53.897                        | 55.416                        | -                                | -2,7                             |
| Eving           | 35.940                        | 35.953                        | 35.910                        | -                                | 0,1                              |
| Hombruch        | 56.110                        | 55.917                        | 56.328                        | 0,3                              | -0,7                             |
| Hörde           | 53.223                        | 53.029                        | 53.670                        | 0,4                              | -1,2                             |
| Huckarde        | 35.802                        | 36.221                        | 36.912                        | -1,2                             | -1,9                             |
| Innenstadt-Nord | 52.893                        | 52.124                        | 54.545                        | 1,5                              | -4,4                             |
| Innenstadt-Ost  | 53.630                        | 52.882                        | 52.909                        | 1,4                              | -0,1                             |
| Innenstadt-West | 51.688                        | 51.490                        | 52.134                        | 0,4                              | -1,2                             |
| Lütgendortmund  | 47.683                        | 47.659                        | 48.827                        | 0,1                              | -2,4                             |
| Mengede         | 37.804                        | 37.549                        | 38.129                        | 0,7                              | -1,5                             |
| Scharnhorst     | 44.413                        | 44.627                        | 46.768                        | -0,5                             | -4,6                             |
| <b>Gesamt</b>   | <b>578.126</b>                | <b>576.824</b>                | <b>586.754</b>                | <b>0,2</b>                       | <b>-1,7</b>                      |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2010, Nr. 190

Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2011, Nr. 193

Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

Das Stadtgebiet ist in zwölf Stadtbezirke, 62 Statistische Bezirke und 155 Statistische Unterbezirke eingeteilt (vgl. Karte 1 und Karte 2). Die Einwohnerzahl der einzelnen Stadtbezirke schwankt zwischen rund 36.000 (Eving und Huckarde) und rund 56.000 Einwohnern (Hombruch). Die bevölkerungsreichsten Stadtbezirke sind Hombruch, Aplerbeck, Brackel und Hörde sowie die Innenstadt. Diese weist, zentral im Stadtgebiet gelegen, auch die höchste Siedlungsdichte von rund 40 Einwohnern/ha auf, während die Außenbezirke mit rund 17 Einwohnern/ha eine deutlich geringere Siedlungsdichte besitzen (gesamstädtischer Durchschnitt rund 21 Einwohner/ha).

**Tabelle 4: Einwohner, Fläche und Einwohnerdichte nach Stadtbezirken**

| Stadtbezirk     | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 | Fläche<br>in ha | Einwohnerdichte<br>in Einwohner/ha |
|-----------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Aplerbeck       | 55.056                        | 2.498,0         | 22,0                               |
| Brackel         | 53.884                        | 3.088,0         | 17,4                               |
| Eving           | 35.940                        | 2.289,4         | 15,7                               |
| Hombruch        | 56.110                        | 3.497,5         | 16,0                               |
| Hörde           | 53.223                        | 2.978,9         | 17,9                               |
| Huckarde        | 35.802                        | 1.500,0         | 23,7                               |
| Innenstadt-Nord | 52.893                        | 1.441,5         | 36,7                               |
| Innenstadt-Ost  | 53.630                        | 1.126,5         | 47,6                               |
| Innenstadt-West | 51.688                        | 1.376,0         | 37,6                               |
| Lütgendortmund  | 47.683                        | 2.244,4         | 21,2                               |
| Mengede         | 37.804                        | 2.876,7         | 13,1                               |
| Scharnhorst     | 44.413                        | 3.143,8         | 14,1                               |
| <b>Gesamt</b>   | <b>578.126</b>                | <b>28.070,8</b> | <b>20,6</b>                        |

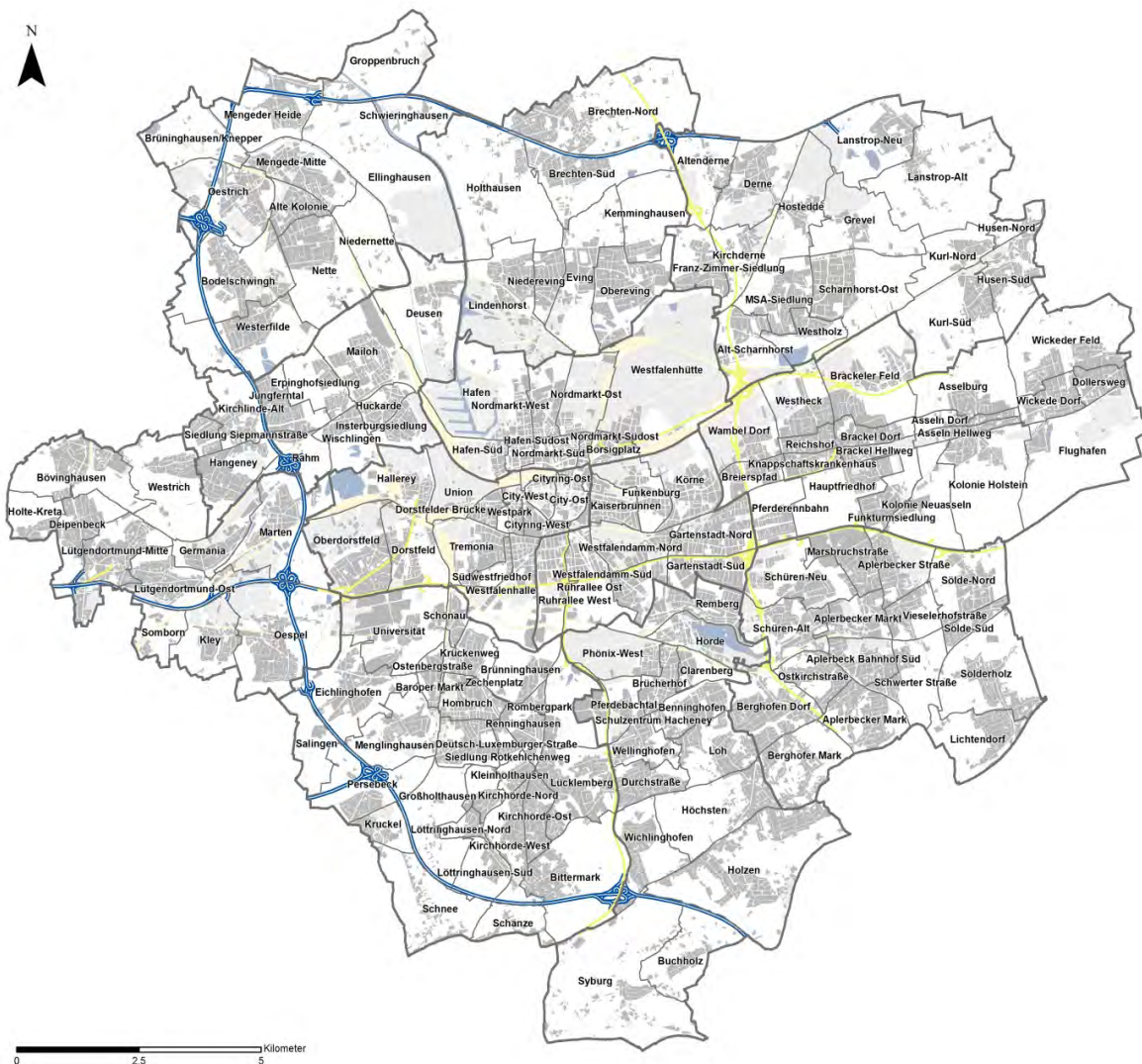
Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 1: Stadtbezirke der Stadt Dortmund**

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

Die Bevölkerungsveränderungen - gesamtstädtisch wie auch auf der Ebene der Stadtbezirke – erreichen in den Jahren der Bearbeitung des vorliegenden Masterplans maximale Zunahmen von knapp 800 Einwohnern in den Bezirken Innenstadt-Nord und Innenstadt-Ost sowie Abnahmen bis zu rund 400 Einwohnern in den Stadtbezirken Aplerbeck und Huckarde. Diese Veränderungen sind im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand als marginal einzustufen und haben keine Auswirkungen auf die analytischen wie auch perspektivisch/konzeptionellen Aussagen des Masterplans.

**Karte 2: Statistische Unterbezirke und Siedlungsstruktur der Stadt Dortmund**



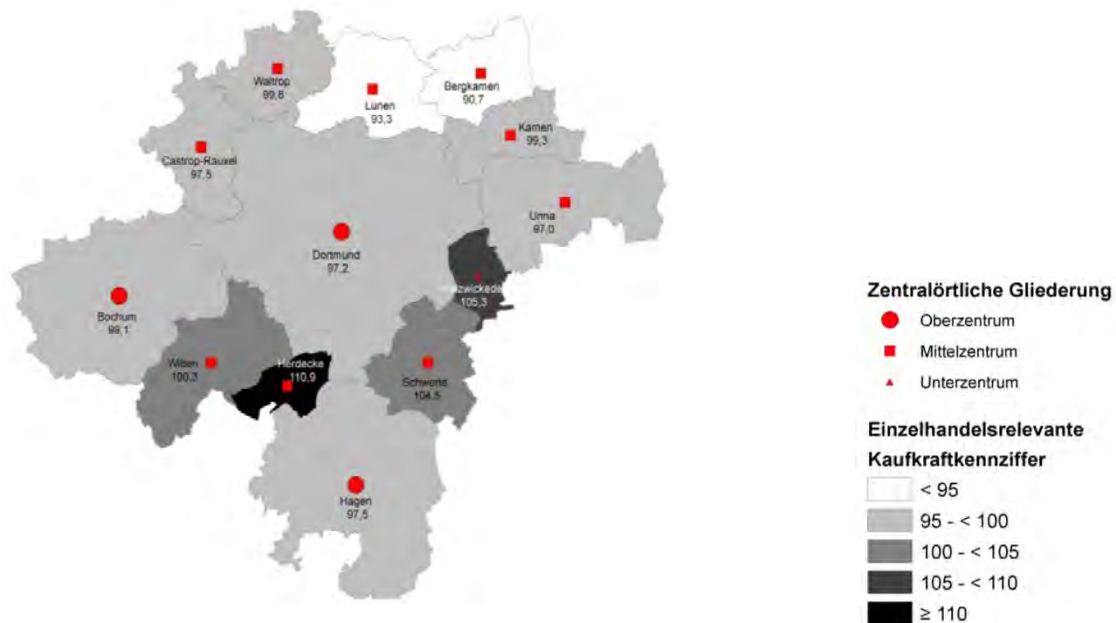
Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

### 3.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Dortmunder Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. In der regionalen Betrachtung präsentiert sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Dortmund in etwa durchschnittlich, wobei ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar ist: Die nördlichen Nachbarkommunen der Stadt Dortmund weisen überwiegend ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau auf.

schnitt liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf, die südlichen - mit Ausnahme des Oberzentrums Hagen - ein überdurchschnittliches (vgl. Karte 3).

**Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011

Auch innerhalb der Stadt Dortmund findet sich dieses Gefälle wieder; so weisen die Bezirke Aplerbeck, Hörde und Hombruch mit bis zu 102 ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau auf, das des Stadtbezirks Innenstadt-Ost liegt mit 99 knapp unter dem Indexwert 100, während die übrigen Stadtbezirke Kaufkraftniveaus zwischen 92 und 96 aufweisen (vgl. Karte 4).

**Karte 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Dortmunder Stadtgebiet**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011

## 4 Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

---

Die gesamtstädtische Einzelhandelssituation in der Stadt Dortmund wird auf der Angebotsseite durch die Verkaufsflächenausstattung und –verteilung im Stadtgebiet sowie auf der Nachfrageseite durch Komponenten wie das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial und die Einzelhandelsumsätze bestimmt. Die Angebots- und Nachfrageanalyse dient dazu, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage zur Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Dortmund zu schaffen. Dabei ist festzuhalten, dass seit Bestehen des Masterplans eine weitere Qualifizierung der Versorgungsstruktur in der Stadt Dortmund stattgefunden hat. Die Position der City als herausragender Einkaufsstandort und Visitenkarte der Stadt konnte weiter gefestigt werden. Darüber hinaus fand auch eine Stärkung der übrigen städtischen Zentren statt. Ein wesentliches Ziel war dabei vor allem die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Stadtbezirken bzw. Ortsteilen. Zu den bedeutendsten Maßnahmen innerhalb der City gehören die Erneuerung und Entwicklung des Brückstraßen-Viertels, die Entwicklung des Boulevards Kampstraße und nicht zuletzt auch die Errichtung des Einkaufszentrums Thier-Galerie. Durch die Errichtung moderner Lebensmittelmärkte konnten darüber hinaus die Zentrenfunktion sowie die Nahversorgung gestärkt werden. Als Beispiele dieser Entwicklungen sind u.a. die Lebensmittelmärkte im Stadtbezirkszentrum Huckarde oder in den Ortsteilzentren Höchsten, Eichlinghofen oder auch Derne zu nennen.

Im Folgenden werden die wesentlichen gesamtstädtischen Rahmendaten der Einzelhandelsanalyse aufgezeigt:

### 4.1 Einzelhandelsangebot

---

In Dortmund stellt sich unter Berücksichtigung der Erhebung (Februar bis März 2011) sowie der Eröffnung der Thier-Galerie (September 2011) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebots-situation dar:

- Es existieren rund **3.300 Betriebe** (inkl. Thier-Galerie) des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **890.000 m<sup>2</sup>** (inkl. Thier-Galerie).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **270 m<sup>2</sup>** über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m<sup>2</sup>.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,54 m<sup>2</sup>** (inkl. Thier-Galerie) und rangiert damit – unabhängig von warengruppenspezifischen Betrachtungen – leicht über dem bundesdeutschen Referenzwert von rund 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner.

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind differenziert nach den zwölf Dortmunder Stadtbezirken in Tabelle 5 dargestellt.

Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt liegt im Stadtbezirk **Innenstadt-West**. Hier befindet sich die City, das Hauptzentrum der Stadt Dortmund. Mehr als ein Viertel der Dortmunder Einzelhandelsbetriebe (885) und 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rund 257.300 m<sup>2</sup>) sind hier anzutreffen. Der Wert der Verkaufsflächenausstattung von 4,98 m<sup>2</sup>/Einwohner veranschaulicht zudem die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes.

Weitere quantitative Schwerpunkte liegen in den Stadtbezirken **Aplerbeck**, **Innenstadt-Nord** und **Lütgendortmund**. Die bezirksspezifischen Verkaufsflächenanteile an der Gesamtstadt liegen bei 10 bis 11 %. Nicht zuletzt auch die überdurchschnittlichen Betriebsgrößen zwischen 290 und 490 m<sup>2</sup>/Betrieb weisen auf die Bedeutung der hier befindlichen Sondergebietsstandorte Aplerbeck-Ost, Indupark und Bornstraße mit ihren großflächigen Einzelhandelsbetrieben hin.

In den Stadtbezirken **Brackel**, **Hombruch**, **Hörde** und **Innenstadt-Ost** sind jeweils 6-7 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes angesiedelt. Durchschnittliche Verkaufsflächen von 180 bis 250 m<sup>2</sup>/Betrieb liegen unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, was nicht zuletzt auch auf die kleinteiligen, verdichteten Strukturen in den Zentren dieser Stadtbezirke zurückzuführen ist.

**Tabelle 5: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Dortmunder Stadtbezirken(mit Thier-Galerie)**

| Stadtbezirk       | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 | Anzahl der Be-<br>triebe<br>absolut | Anteil an gesamt-<br>städtischer Anzahl<br>der Betriebe<br>in % | Verkaufsfläche<br>in m <sup>2</sup> | Anteil an<br>gesamstädtischer<br>Verkaufsfläche<br>in % | durchschnittliche<br>Betriebsgröße<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufsfläche<br>pro Einwohner<br>in m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Aplerbeck         | 55.056                        | 236                                 | 7                                                               | 82.200                              | 9                                                       | 350                                                     | 1,49                                                 |
| Brackel           | 53.884                        | 241                                 | 7                                                               | 61.000                              | 7                                                       | 250                                                     | 1,13                                                 |
| Eving             | 35.940                        | 143                                 | 4                                                               | 31.300                              | 4                                                       | 220                                                     | 0,87                                                 |
| Hombruch          | 56.110                        | 252                                 | 8                                                               | 52.400                              | 6                                                       | 210                                                     | 0,93                                                 |
| Hörde             | 53.223                        | 249                                 | 8                                                               | 48.200                              | 5                                                       | 190                                                     | 0,91                                                 |
| Huckarde          | 35.802                        | 123                                 | 4                                                               | 18.600                              | 2                                                       | 150                                                     | 0,52                                                 |
| Innenstadt-Nord   | 52.893                        | 372                                 | 11                                                              | 107.400                             | 12                                                      | 290                                                     | 2,03                                                 |
| Innenstadt-Ost    | 53.630                        | 282                                 | 9                                                               | 49.400                              | 6                                                       | 180                                                     | 0,92                                                 |
| Innenstadt-West** | 51.688                        | 885                                 | 27                                                              | 257.300                             | 29                                                      | 290                                                     | 4,98                                                 |
| Lütgendortmund    | 47.683                        | 233                                 | 7                                                               | 114.500                             | 13                                                      | 490                                                     | 2,40                                                 |
| Mengede           | 37.804                        | 152                                 | 5                                                               | 36.400                              | 4                                                       | 240                                                     | 0,96                                                 |
| Scharnhorst       | 44.413                        | 132                                 | 4                                                               | 30.700                              | 3                                                       | 230                                                     | 0,69                                                 |
| <b>Gesamt</b>     | <b>578.126</b>                | <b>3.290</b>                        | <b>100</b>                                                      | <b>889.400</b>                      | <b>100</b>                                              | <b>270</b>                                              | <b>1,54</b>                                          |

\*Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt; \*\*inkl. Thier-Galerie

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011

Den deutlich geringsten Verkaufsflächenanteil und nicht zuletzt auch eine aus gesamtstädtischer Sicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rund 0,52 m<sup>2</sup>/Einwohner weist der Stadtbezirk **Huckarde** auf. Auch die nördlichen Außenbezirke **Eving**, **Mengede** und **Scharnhorst** verfügen lediglich über einen Verkaufsflächenanteil von rund 3 bis 4 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, wobei die Verkaufsflächenausstattung/Einwohner in Abhängigkeit von der jeweiligen Einwohnerzahl dieser Stadtbezirke zwischen 0,69 und 0,96 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt. Das sind Werte, die unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 1,54 m<sup>2</sup>/Einwohner liegen.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Dortmunder Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2011 wie folgt (Tabelle 6) dar.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Dortmund nach Warengruppen**

| Warengruppe                                                     | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Anteil an Gesamtverkaufsfläche in % | Anzahl der Betriebe |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                                      | 233.840                          | 26,3                                | 1.283               |
| Blumen/Zoologische Artikel                                      | 27.100                           | 3,0                                 | 137                 |
| Gesundheit und Körperpflege                                     | 44.480                           | 5,0                                 | 247                 |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren/Zeitung, Zeitschriften/Bücher | 22.790                           | 2,6                                 | 128                 |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>                         | <b>328.210</b>                   | <b>36,9</b>                         | <b>1.774</b>        |
| Bekleidung                                                      | 150.540                          | 16,9                                | 458                 |
| Schuhe/Lederwaren                                               | 28.910                           | 3,3                                 | 97                  |
| Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren                         | 29.100                           | 3,3                                 | 67                  |
| Spielwaren/Hobbyartikel                                         | 14.500                           | 1,6                                 | 44                  |
| Sport und Freizeit                                              | 29.560                           | 3,3                                 | 56                  |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>                       | <b>252.610</b>                   | <b>28,4</b>                         | <b>640</b>          |
| Wohneinrichtung                                                 | 40.000                           | 4,5                                 | 128                 |
| Möbel                                                           | 76.300                           | 8,6                                 | 83                  |
| Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten                                 | 17.600                           | 2,0                                 | 45                  |
| Elektronik/Multimedia                                           | 28.060                           | 3,2                                 | 144                 |
| Foto/Optik                                                      | 6.260                            | 0,7                                 | 86                  |
| Medizinische und orthopädische Artikel                          | 1.600                            | 0,2                                 | 42                  |
| Uhren/Schmuck                                                   | 5.040                            | 0,6                                 | 104                 |
| Baumarktsortimente                                              | 95.800                           | 10,8                                | 121                 |
| Gartenmarktsortimente                                           | 35.600                           | 4,0                                 | 21                  |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>                         | <b>306.260</b>                   | <b>34,4</b>                         | <b>754</b>          |
| Sonstiges                                                       | 2.400                            | 0,3                                 | 6                   |
| <b>Summe</b>                                                    | <b>889.480</b>                   | <b>100,0</b>                        | <b>3.297</b>        |

\*Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011



- Auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung entfallen rund 36,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Den höchsten warengruppenspezifischen Wert nimmt die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit **rund 26 % bzw. 233.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** ein. Dieser Sortimentsbereich hat einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur, es ist die Leitbranche zur Bewertung der Grund- und Nahversorgungssituation und ist daher im Weiteren unter quantitativen und qualitativen Aspekten räumlich differenziert zu betrachten.
- Über ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsdeckung**. Dabei ragt erwartungsgemäß das typische, zentrenprägende Sortiment Bekleidung besonders hervor. Auf diese Warengruppe entfallen rund 150.540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ein Anteil von 16,9 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Daneben ist auch in den übrigen Warengruppen dieses Bedarfsbereiches wie Schuhe; Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren; Spiel- und Sportwaren ein quantitativ ausgeprägtes Warenangebot vorhanden.
- Die Warengruppen des **überwiegend langfristigen Bedarfs** nehmen einen Anteil von rund **34,4 %** an der Gesamtverkaufsfläche ein. 15,8 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf den Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente und 8,6 % auf den Bereich Möbel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel erwartungsgemäß (wegen der für die entsprechenden Betriebstypen üblichen Großflächigkeit) aufgrund des Flächenbedarfes für die Präsentation von überwiegend großformatigen Waren hohe Verkaufsflächen ergeben.

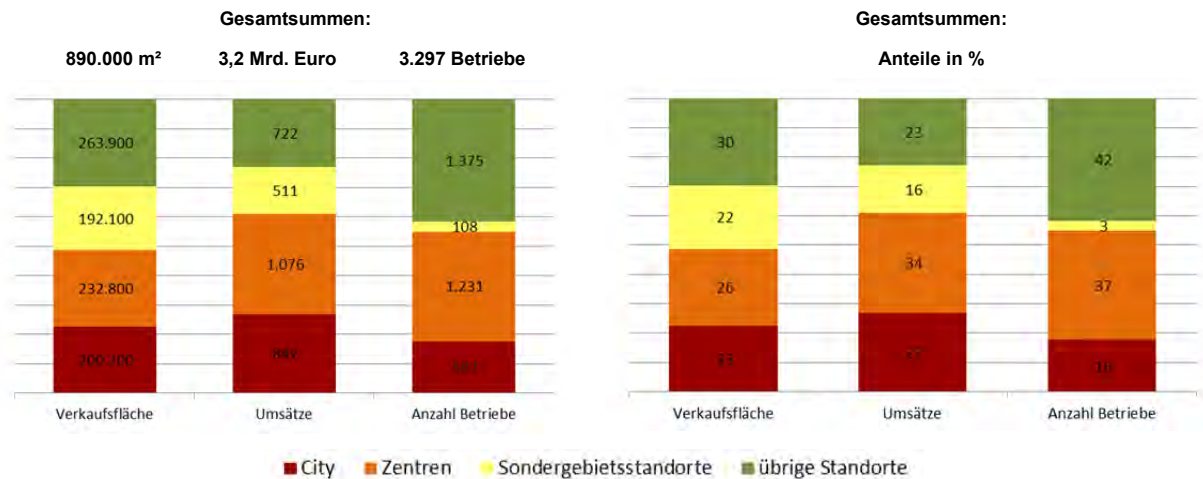
Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Dortmund ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien zu berücksichtigen, beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie Veränderungen bei der Nachfrage. Diese werden auf Ebene der Stadtbezirke näher untersucht.

#### **4.1.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Dortmund**

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist festzustellen, dass Dortmund über eine polyzentrale Struktur verfügt. Die Zentren weisen entsprechend einer hierarchischen Gliederung unterschiedliche Versorgungsaufgaben auf. Das größte Zentrum mit einer hohen Ausstrahlungskraft ist erwartungsgemäß die City. In den Stadtbezirken umfasst das Versorgungsnetz Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie solitäre Einzelhandelsstandorte. Besonders hervorzuheben sind darüber hinaus die drei Sondergebietsstandorte Aplerbeck-Ost, Indupark und Bornstraße als Vorrangstandorte für den großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandel im Dortmunder Stadtgebiet. Der hier angesiedelte Einzelhandel steht vor allem auch aufgrund des zentrenrelevanten Warenangebotes im Wettbewerb mit den gewachsenen Zentren. Die drei Sondergebietsstandorte haben in Dortmund schon langjährigen Bestand. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente beruht zum Teil auf älteren bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Grundlagen und ist damit als historisch gewachsen anzusehen.

Die Positionierung der einzelnen Standortbereiche verdeutlicht die Betrachtung der Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (City, übrige Zentren, Sondergebietsstandorte, sonstige Lagen). Die entsprechenden gesamtstädtischen Kennwerte werden in der nachfolgenden Abbildung gegenübergestellt.

**Abbildung 1: Verkaufsflächen, Umsätze und Anzahl der Betriebe des Dortmunder Einzelhandels nach Lagen (absolut und prozentual)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011

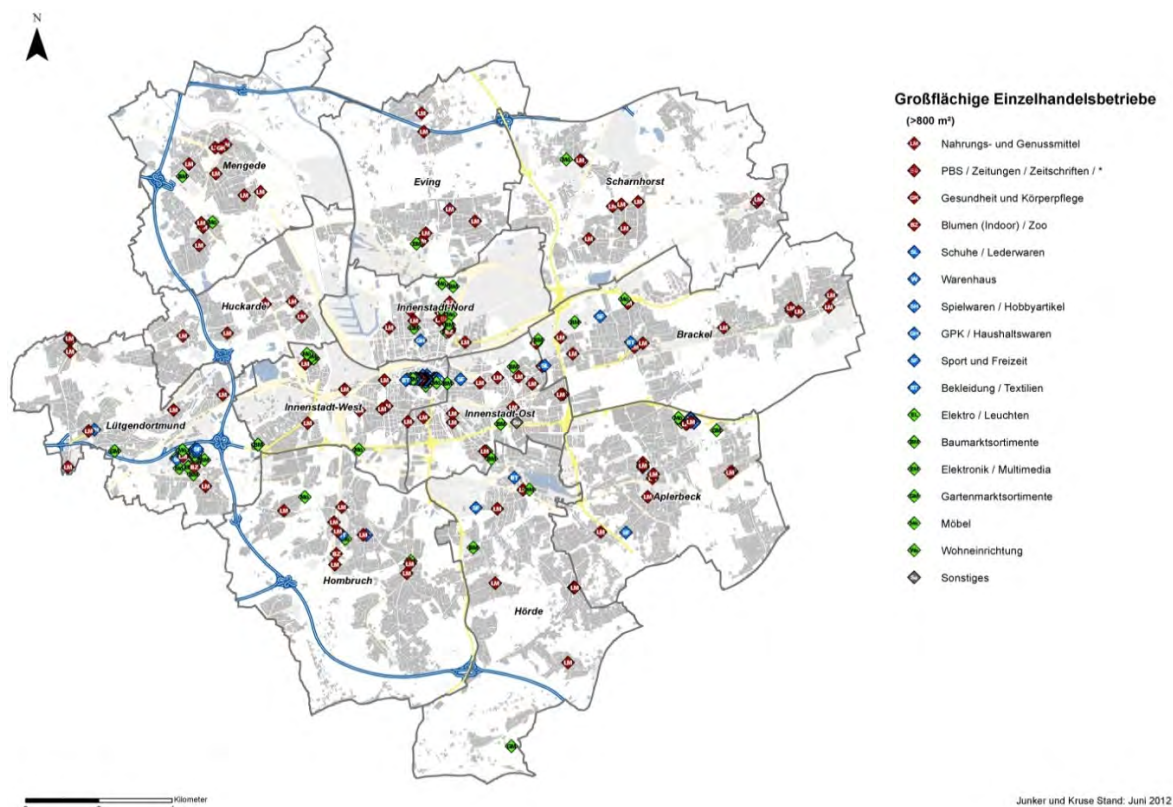
- Etwa die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (433.000 m²) befindet sich in zentralen Lagen, wobei ein erheblicher Anteil von rund 200.200 m² (mit Thier-Galerie) auf die City entfällt. Etwa ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche liegt in den Sondergebietsstandorten und 30 % an sonstigen Standorten außerhalb der Zentren (=zentrale Versorgungsbereiche) und Sondergebietsstandorte, dazu zählen sowohl großflächige Ergänzungsstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Baumärkte), die auch in nicht integrierten Lagen anzutreffen sind, wie auch Nahversorgungsstandorte zur wohnungsnahen Grundversorgung in siedlungsräumlich integrierten Lagen. Die Verteilung der Verkaufsflächen auf die unterschiedlichen Lagen spiegelt deutlich die bisherige Steuerungsstrategie der Stadt Dortmund wider.
- Mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe sind in zentralen Lagen angesiedelt. Nur 3 % der Betriebe befinden sich an den Sondergebietsstandorten, den Vorrangstandorten für große Fachmärkte in Dortmund. 42 % der Betriebe liegen außerhalb von Zentren und Sondergebietsstandorten. Im Zusammenhang mit dem Anteil der Verkaufsfläche lässt sich ableiten, dass hier tendenziell eher kleinflächige Strukturen vorherrschen.
- Mehr als ein Viertel des gesamtstädtischen Umsatzes wird in der Dortmunder City getätigt. Damit ist diese als der bedeutendste Einzelhandelsstandort Dortmunds herauszustellen. Auf die übrigen Zentren entfallen weitere 34 % des gesamtstädtischen Umsatzes, so dass fast zwei Drittel des gesamtstädtischen Umsatzes in zentralen Lagen stattfindet – ein Spiegel der bisherigen Praxis der Einzelhandelssteuerung der Stadt Dortmund.

### 4.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u.a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in Dortmund die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie der Bereich Möbel- oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können vor allem zu groß dimensionierte und/oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion der Innenstadt oder (auch) die übrigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

**Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Dortmunder Stadtgebiet**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

<sup>7</sup> vgl. dazu auch: Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Mit rund 523.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Leerstände) entfällt in Dortmund ein Anteil von 61 % der Verkaufsfläche auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, obwohl diese nur knapp 7 % aller Anbieter repräsentieren (212 Einzelhandelsbetriebe).

Der sortimentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt auch in Dortmund erwartungsgemäß in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel**, ferner in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung, Sportartikel sowie Unterhaltungselektronik** und damit in jenen Bereichen, die auch im gesamtstädtischen Einzelhandelsprofil quantitativ hervortreten.

- Die größten Anbieter vor Ort im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente sind Baumärkte der Betreiber Hellweg, Bauhaus und Hornbach (6.300–15.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Sie befinden sich erwartungsgemäß zu einem Großteil an den Sondergebietsstandorten Bornstraße (Bauhaus, Hornbach), Indupark (Hellweg) sowie Aplerbeck-Ost (Bauhaus). Daneben gibt es Baumärkte an Ergänzungsstandorten in den Stadtbezirken Hörde und Brackel. Drei reine Gartencenter wie Herde's oder Blumen Risse mit Verkaufsflächen von 6.000 bis 8.100 m<sup>2</sup> gehören ebenfalls zu den größten Anbietern dieser Warengruppe.
- Im Möbelsektor gehören derzeit IKEA im Indupark, Poco im Bereich des Sondergebietsstandortes Bornstraße sowie zwei Roller-Märkte (an den Sondergebietsstandorten Indupark und Aplerbeck-Ost) mit Verkaufsflächen zwischen 7.200 und 14.000 m<sup>2</sup> zu den größten Anbietern dieser Warengruppe.
- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellen die SB-Warenhäuser die größten Anbieter dar. Jeweils eines ist an den drei Sondergebietsstandorten angesiedelt sowie ein weiteres im Stadtbezirkszentrum Hombruch. Der größte Anbieter in dieser Kategorie war zum Zeitpunkt der Erhebung das SB-Warenhaus Real (rund 16.000 m<sup>2</sup>) im Indupark, welches aber in der Zwischenzeit umgebaut wurde. Eine Teilfläche wird nun durch den Elektronikfachmarkt Mediamarkt genutzt.
- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente befinden sich die größten Anbieter mit Verkaufsflächen z.T. über 5.000 m<sup>2</sup> in der Dortmunder City. Dabei handelt es sich an erster Stelle um die Thier-Galerie mit rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie um die Warenhäuser Karstadt und Kaufhof sowie große Textilkaufhäuser wie C&A, P&C oder Boecker, den Sportfachmarkt Karstadt sowie den Elektronikfachmarkt Saturn.

#### 4.1.3 Grundversorgungssituation

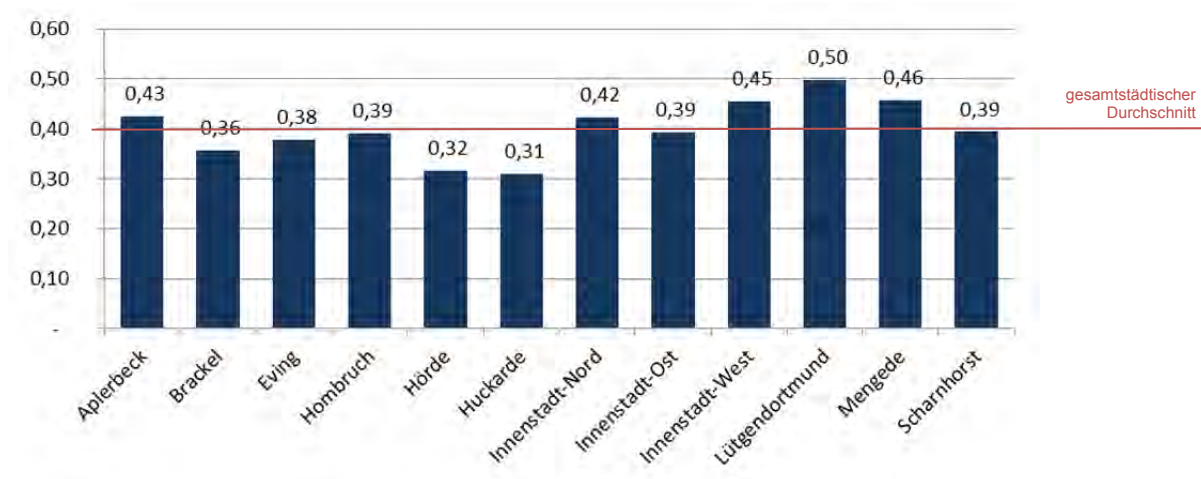
---

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner (vgl. dazu Abbildung 2 und Tabelle 7). Bei einer Schwankungsbreite von 0,31-0,50 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner liegt der gesamtstädtische Durchschnitt in Dortmund bei rund 0,40 m<sup>2</sup>/Einwohner. Dieser rangiert im oberen Bereich des Bundesdurchschnitts von 0,38–0,40 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner<sup>8</sup> und weist somit in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine gute quantitative Ausstattung der Stadt hin.

**Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in den Dortmunder Stadtbezirken in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011

Die für die Stadtbezirke differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Einwohner- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 7 dargestellt:

**Tabelle 7: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner**

| Stadtbezirk     | Einwohner<br>(Stand: 31.12.2011) | Verkaufsfläche<br>Nahrungs- und<br>Genussmittel<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufsfläche<br>pro Einwohner<br>in m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Aplerbeck       | 55.056                           | 23.400                                                               | 0,43                                                 |
| Brackel         | 53.884                           | 19.200                                                               | 0,36                                                 |
| Eving           | 35.940                           | 13.600                                                               | 0,38                                                 |
| Hombruch        | 56.110                           | 21.900                                                               | 0,39                                                 |
| Hörde           | 53.223                           | 16.800                                                               | 0,32                                                 |
| Huckarde        | 35.802                           | 11.100                                                               | 0,31                                                 |
| Innenstadt-Nord | 52.893                           | 22.400                                                               | 0,42                                                 |
| Innenstadt-Ost  | 53.630                           | 21.100                                                               | 0,39                                                 |
| Innenstadt-West | 51.688                           | 23.500                                                               | 0,45                                                 |

<sup>8</sup> Der Durchschnittswert zur Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verschiedener Oberzentren bzw. Kommunen vergleichbarer Einwohnerzahl bei rund 0,38 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner. (Durchschnittswert ermittelt auf Grundlage Datenbank Junker + Kruse, Kommunen > 250.000 Einwohner, Oberzentren und bewegt sich demnach ebenfalls in der dargestellten Spannweite für den Bundesdurchschnitt.

| Stadtbezirk    | Einwohner<br>(Stand: 31.12.2011) | Verkaufsfläche<br>Nahrungs- und<br>Genussmittel<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufsfläche<br>pro Einwohner<br>in m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Lütgendortmund | 47.683                           | 23.700                                                               | 0,50                                                 |
| Mengede        | 37.804                           | 17.300                                                               | 0,46                                                 |
| Scharnhorst    | 44.413                           | 17.500                                                               | 0,39                                                 |
| <b>gesamt</b>  | <b>578.126</b>                   | <b>231.500*</b>                                                      | <b>0,40</b>                                          |

\*Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198; Junker + Kruse: Unternehmerhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

Grundsätzlich ist aus **quantitativer Sicht zur Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** in den Dortmunder Stadtbezirken festzuhalten:

- Die höchsten Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner im Dortmunder Stadtgebiet - und bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert überdurchschnittliche Werte - erreichen die Stadtbezirke Aplerbeck, Innenstadt-Nord, Innenstadt-West, Lütgendortmund und Mengede. Hier liegt die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei 0,43-0,50 m<sup>2</sup>/Einwohner. Das Angebot reicht in seiner Ausstrahlung über die Stadtbezirke selbst hinaus.
- Exakt im gesamtstädtischen Durchschnitt und damit auch in einem grundsätzlich ausreichenden Bereich liegt der Stadtbezirk Innenstadt-Ost mit einem Ausstattungsgrad im Nahrungs- und Genussmittelsektor von 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- Alle anderen Stadtbezirke, d.h. Brackel, Eving, Hombruch, Hörde, Huckarde und Scharnhorst weisen unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade in einer Spannweite zwischen 0,31–0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner auf.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

**Tabelle 8: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

| Begriff                                           | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SB-Warenhaus</b>                               | Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i.d.R. mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> /Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Großer Supermarkt<br/>(= Verbrauchermarkt)</b> | Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) i.d.R. mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m <sup>2</sup> und 5.000 m <sup>2</sup> , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbietet.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Supermarkt</b>                                 | Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) i.d.R. mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m <sup>2</sup> und 2.500 m <sup>2</sup> , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z.B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten. |
| <b>Lebensmitteldiscounter</b>                     | Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

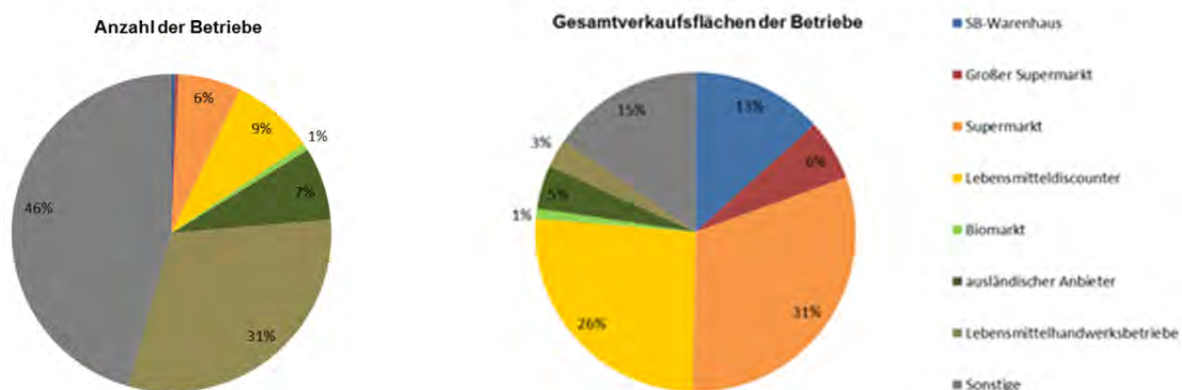
Quelle: eigene Zusammenstellung; Verkaufsflächenangaben sind Orientierungswerte auf Basis heutiger Marktzutrittsgrößen.

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 – 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Der Betriebstypenmix der Betriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren) ist in Abbildung 3 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Betriebsformen Supermarkt mit einem Anteil von 31 % und Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 26 % besonders hervor. Sie nehmen damit deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe insgesamt entfallen dabei auf Lebensmitteldiscounter nur 9 % und auf Supermärkte 6 %. Auffällig – aber in Abhängigkeit von der betriebstypischen Größe nicht überraschend – ist der unter 1 % liegende Anteil von SB-Warenhäusern und großen Supermärkten an der Gesamtzahl der Betriebe im Vergleich mit einem Verkaufsflächenanteil von etwa einem Fünftel an der Gesamtverkaufsfläche. Nahezu umgekehrt stellt sich das Verhältnis für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks dar. Etwa ein Drittel aller Betriebe nehmen gerade einmal 3 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Kategorie der Sonstigen ist – bezogen auf die Verkaufsflächengröße – durch sehr unterschiedliche Betriebstypen geprägt. Dazu gehören Getränkemärkte, Spezialgeschäfte, kleine Lebensmittelgeschäfte, Landhandel sowie Kioske. Etwa 70 % der hier berücksichtigten Betriebe sind Kioske, die aber nicht zuletzt aufgrund ihrer Streulagen – u.a. auch in Wohngebieten – die Nahversorgung ergänzen. Ausländische Anbieter haben innerhalb der Grundversorgungsstruktur Dortmunds einen festen Stellenwert, was durch die Anteile an der Anzahl der Betriebe (7 %) und an der Gesamtverkaufsfläche (5 %) deutlich wird. Eher untergeordnet stellen sich die Biomärkte dar (Anteil an der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche jeweils nur 1 %).



**Abbildung 3: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren)\***



\*ohne Tabakwarengeschäfte und Tankstellenshops

Sonstige=Getränkemarkt, Spezialgeschäft, kleines Lebensmittelgeschäft, Landhandel, Kiosk

Großer Supermarkt=Verbrauchermarkt, vgl. dazu Tabelle 8

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011

Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf Stadtbezirksebene ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

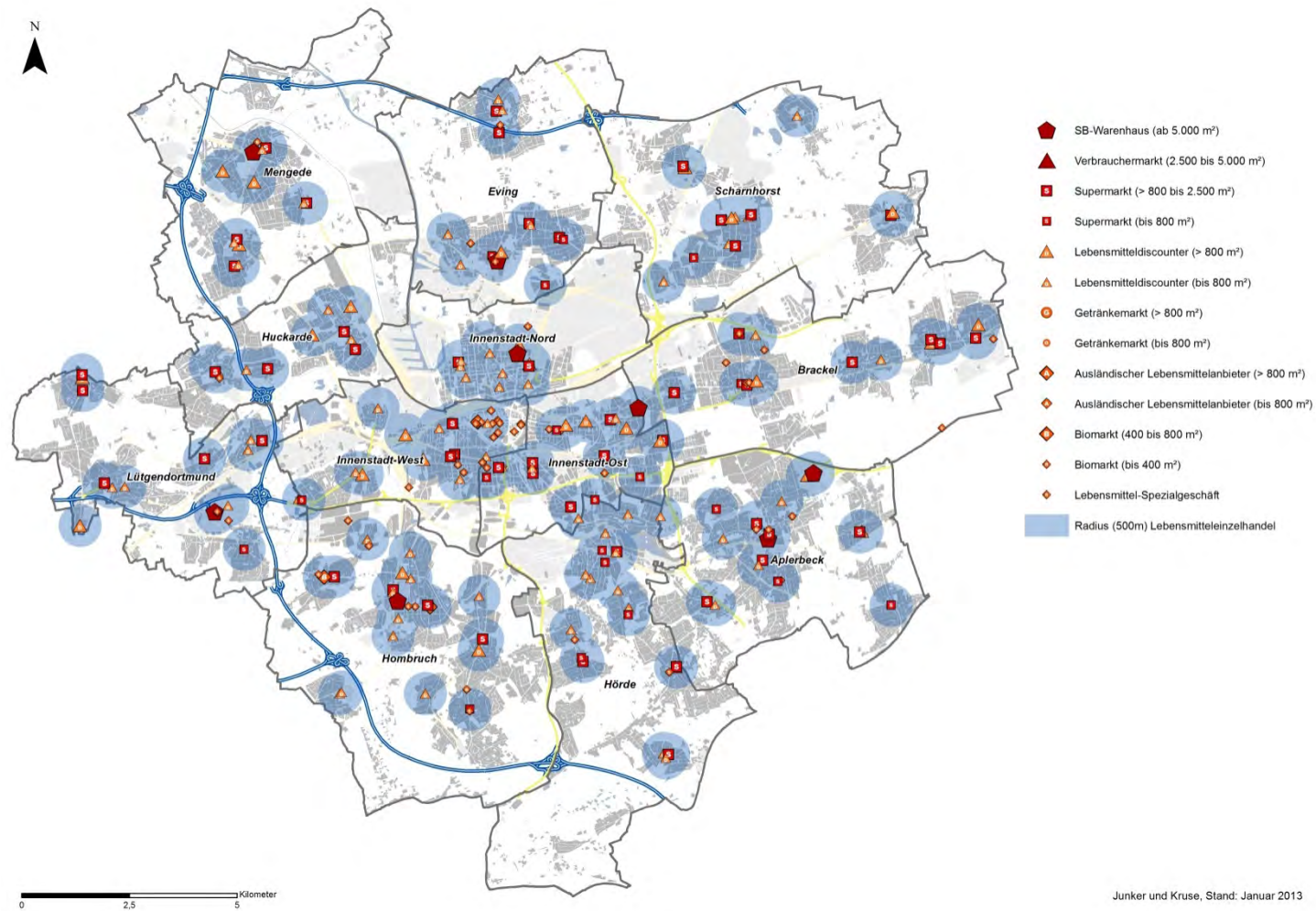
In Karte 6 wurde für die dargestellten Lebensmittelanbieter ein Wert von rund 500 Metern zu Grunde gelegt. Darüber hinaus wird in der kartographischen Darstellung nach unterschiedlichen Betriebstypen differenziert, wobei eine Mindestbetriebsgröße von rund 400 m<sup>2</sup> für die Darstellung angesetzt wurde. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inklusive der städtebaulich nicht integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

In einigen Bereichen des Stadtgebietes lassen sich mehrfache Überlappungen dieser Radien feststellen, die auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in Siedlungsrandbereichen bzw. in Wohnbereichen mit geringer Siedlungsdichte, wie beispielsweise in den Außenbezirken der Stadtbezirke Hörde, Hombruch oder Scharnhorst, wo sich auch die quantitative Verkaufsflächenausstattung leicht unterdurchschnittlich darstellt.



Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind aber vor allem auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u.a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Naheinzugsbereich. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Dortmund (u.a. Definition von räumlichen Versorgungslücken) erfolgt im Rahmen von Kapitel 5.5.

Karte 6: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Hinweis: Zu den strukturprägenden Märkten zählen SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte (große Supermärkte), Supermärkte und Lebensmitteldiscounter ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> (vgl. dazu Tabelle 8).

## 4.2 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Dortmund speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Dortmunder Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Dortmunder Einzelhandels zulassen.

### 4.2.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern des IfH Instituts für Handelsforschung GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern des IfH wurden dabei z.T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den vom IfH herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Dortmund vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 9).

**Tabelle 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dortmund 2012 in Mio. Euro**

| Warengruppe                                                       | einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro) | Anteil |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| Nahrungs- und Genussmittel                                        | 1.245,7                                         | 39,6   |
| Blumen/Zoologische Artikel                                        | 62,2                                            | 2,0    |
| Gesundheit und Körperpflege                                       | 199,5                                           | 6,3    |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher | 114,5                                           | 3,6    |

| Warengruppe                               | einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro) | Anteil       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>1.621,8</b>                                  | <b>51,6</b>  |
| Bekleidung                                | 283,1                                           | 9,0          |
| Schuhe/Lederwaren                         | 78,4                                            | 2,5          |
| Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren   | 39,6                                            | 1,3          |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 66,9                                            | 2,1          |
| Sport und Freizeit                        | 56,0                                            | 1,8          |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>524,1</b>                                    | <b>16,7</b>  |
| Wohneinrichtung                           | 77,2                                            | 2,5          |
| Möbel                                     | 171,0                                           | 5,4          |
| Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten           | 85,7                                            | 2,7          |
| Elektronik/Multimedia                     | 201,4                                           | 6,4          |
| Foto/Optik                                | 32,6                                            | 1,0          |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 43,9                                            | 1,4          |
| Uhren/Schmuck                             | 35,6                                            | 1,1          |
| Baumarktsortimente                        | 278,4                                           | 8,9          |
| Gartenmarktsortimente                     | 48,3                                            | 1,5          |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>974,1</b>                                    | <b>31,0</b>  |
| Sonstiges                                 | 24,7                                            | 0,8          |
| <b>Summe</b>                              | <b>3.144,8</b>                                  | <b>100,0</b> |

Quelle: IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2012; eigene Berechnung

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Dortmund rund 3,14 Mrd. Euro (2012)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 1.245,7 Mio. Euro bzw. 39,6 % den höchsten Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ausmacht. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (326,7 Mio. Euro bzw. 10,4 %), Bekleidung (283,1 Mio. Euro bzw. 9 %) und Elektronik/Multimedia (201,4 Mio. Euro bzw. 6,4 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Möbel sowie Papier, Büroartikel, Schreibwaren/Zeitung, Zeitschriften/Bücher.

#### 4.2.2 Umsätze und Zentralität des Dortmunder Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d.h. sortimentsspezifische Umsätze je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebs-

formen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen spezifischen Umsätze in Dortmund (vgl. Tabelle 10). Insgesamt setzt der Dortmunder Einzelhandel zum Zeitpunkt der Erhebung rund 3,16 Mrd. Euro um.

**Tabelle 10: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Dortmund 2012 (in Mio. Euro)**

| Warengruppe                                                           | einzelhandelsrelevanter Umsatz<br>(in Mio. Euro) | einzelhandelsrelevante Kaufkraft<br>(in Mio. Euro) | einzelhandelsrelevante Zentralität |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                                            | 1.131                                            | 1.246                                              | 0,9                                |
| Blumen/Zoologische Artikel                                            | 53                                               | 62                                                 | 0,8                                |
| Gesundheit und Körperpflege                                           | 212                                              | 199                                                | 1,1                                |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren/<br>Zeitungen, Zeitschriften/Bücher | 104                                              | 114                                                | 0,9                                |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>                               | <b>1.500</b>                                     | <b>1.622</b>                                       | <b>0,9</b>                         |
| Bekleidung                                                            | 541                                              | 283                                                | 1,9                                |
| Schuhe/Lederwaren                                                     | 111                                              | 78                                                 | 1,4                                |
| Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren                               | 73                                               | 40                                                 | 1,9                                |
| Spielwaren/Hobbyartikel                                               | 50                                               | 67                                                 | 0,7                                |
| Sport und Freizeit                                                    | 104                                              | 56                                                 | 1,9                                |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>                             | <b>879</b>                                       | <b>524</b>                                         | <b>1,7</b>                         |
| Wohneinrichtung                                                       | 69                                               | 77                                                 | 0,9                                |
| Möbel                                                                 | 100                                              | 171                                                | 0,6                                |
| Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten                                       | 56                                               | 86                                                 | 0,7                                |
| Elektronik/Multimedia                                                 | 259                                              | 201                                                | 1,3                                |
| Foto/Optik                                                            | 50                                               | 33                                                 | 0,8                                |
| Medizinische und orthopädische Artikel                                | 16                                               | 44                                                 | 0,4                                |
| Uhren/Schmuck                                                         | 43                                               | 36                                                 | 1,2                                |
| Baumarktsortimente                                                    | 144                                              | 278                                                | 0,5                                |
| Gartenmarktsortimente                                                 | 33                                               | 48                                                 | 0,7                                |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>                               | <b>770</b>                                       | <b>974</b>                                         | <b>0,8</b>                         |
| Sonstiges                                                             | 8                                                | 25                                                 | 0,3                                |
| <b>Summe</b>                                                          | <b>3.157</b>                                     | <b>3.145</b>                                       | <b>1,0</b>                         |

Quelle: IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2012; eigene Berechnung

- Der Schwerpunkt des Umsatzes liegt mit rund 1.131 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der zweite Umsatzschwerpunkt liegt im Bereich der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung mit rund 541 Mio. Euro.

- Darüber hinaus weisen die Warengruppen Elektronik/Multimedia (259 Mio. Euro) und Gesundheits- und Körperpflegeartikel (212 Mio. Euro) jeweils Umsätze von mehr als 200 Mio. Euro auf.

Die Ausstrahlungskraft des Dortmunder Einzelhandels wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

- Dem in der Stadt Dortmund vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von ca. **3,15 Mrd. Euro** steht zum Zeitpunkt der Erhebung ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen** von **3,16 Mrd. Euro** gegenüber (inkl. Thier-Galerie).
- Die gesamtstädtische **Zentralität** ist das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, sie liegt für die Stadt Dortmund bei **1**. Dieser Wert weist auf ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis hin. Dabei ist davon auszugehen, dass sich tendenziell aufgrund jüngerer Entwicklungen und Planungen (u.a. Eröffnung Media-Markt im Indupark, Lebensmittelmärkte in Eichlinghofen oder Dorstfeld, Media-Markt in Hörde) der positive Saldo deutlicher herausbilden wird (per Saldo sind die Kaufkraftzuflüsse aus der Region größer als Kaufkraftabflüsse in die Region).
- Auf Grundlage der Verkaufsflächen und abgeleiteten einzelhandelsrelevanten Umsätze errechnet sich eine **Flächenproduktivität** des Einzelhandels von rund **3.550 Euro pro m²**.

Tabelle 11 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte.

**Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Dortmund 2012**

| Kriterium                                             | 2012     |
|-------------------------------------------------------|----------|
| Einwohner                                             | 578.126* |
| Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro | 3.145    |
| Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro    | 3.157    |
| Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe (gerundet)       | 3.300    |
| Gesamtverkaufsfläche in m² (gerundet)                 | 890.000  |
| Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m²    | 270      |
| Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner        | 1,54     |
| Einzelhandelsrelevante Zentralität                    | 1        |

\*Stand 31.12.2011

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198; Junker + Kruse: Unternehmerhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2012; eigene Berechnungen

### **4.3 Einordnung der Stadtbezirke nach ihren angebots- und nachfrageseitigen Kennwerten**

---

Eine Gegenüberstellung der angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte der Dortmunder Stadtbezirke wird in der nachfolgenden Tabelle<sup>12</sup> gegeben. Besonders hervor tritt dabei der Stadtbezirk Innenstadt-West mit seinen in allen Kategorien überdurchschnittlichen Werten, was nicht zuletzt auch aufgrund des Angebotes bzw. der Zentralität der Dortmunder City zu erwarten ist.

Tabelle12: Angebots- und nachfrageseitige Kennwerte des Dortmunder Einzelhandels nach Stadtbezirken

| Stadtbezirk                                    | Einwohner      | einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro | einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro | Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe | Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet) | durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m <sup>2</sup> | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> pro Einwohner | einzelhandelsrelevante Zentralität |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|
| Aplerbeck                                      | 55.056         | 313,4                                                 | 167,5*                                             | 208*                                 | 47.000*                                           | 230*                                                           | 0,85*                                          | 0,53*                              |
| Brackel                                        | 53.884         | 290,6                                                 | 187,6                                              | 241                                  | 61.000                                            | 250                                                            | 1,13                                           | 0,65                               |
| Eving                                          | 35.940         | 191,1                                                 | 145,9                                              | 143                                  | 31.400                                            | 220                                                            | 0,87                                           | 0,76                               |
| Hombruch                                       | 56.110         | 321,0                                                 | 204,4                                              | 252                                  | 52.000                                            | 210                                                            | 0,93                                           | 0,64                               |
| Hörde                                          | 53.223         | 299,6                                                 | 157,7                                              | 249                                  | 48.000                                            | 190                                                            | 0,90                                           | 0,53                               |
| Huckarde                                       | 35.802         | 187,9                                                 | 78,1                                               | 123                                  | 19.000                                            | 150                                                            | 0,53                                           | 0,42                               |
| Innenstadt-Nord                                | 52.893         | 273,7                                                 | 127,7*                                             | 334*                                 | 33.300*                                           | 100*                                                           | 0,63*                                          | 0,47*                              |
| Innenstadt-Ost                                 | 53.630         | 300,5                                                 | 412,2                                              | 282                                  | 49.400                                            | 180                                                            | 0,92                                           | 1,37                               |
| Innenstadt-West                                | 51.688         | 275,3                                                 | 1.015,7                                            | 877                                  | 257.400                                           | 290                                                            | 4,98                                           | 3,69                               |
| Lütgendortmund                                 | 47.683         | 254,3                                                 | 115,7*                                             | 191*                                 | 31.500*                                           | 160*                                                           | 0,66*                                          | 0,45*                              |
| Mengede                                        | 37.804         | 202,0                                                 | 139,2                                              | 152                                  | 36.400                                            | 240                                                            | 0,96                                           | 0,69                               |
| Scharnhorst                                    | 44.413         | 235,3                                                 | 130,8                                              | 132                                  | 30.600                                            | 230                                                            | 0,69                                           | 0,56                               |
| <b>gesamt ohne Sondergebietsstandorte (SO)</b> | <b>578.126</b> | <b>3.144,8</b>                                        | <b>2.882,5</b>                                     | <b>3.184</b>                         | <b>697.000</b>                                    | <b>220</b>                                                     | <b>1,21</b>                                    | <b>0,92</b>                        |
| SO Aplerbeck Ost                               |                |                                                       | 112,7                                              | 28                                   | 35.100                                            | 1.250                                                          | 0,64**                                         | 0,04***                            |
| SO Bornstraße                                  |                |                                                       | 173,8                                              | 38                                   | 74.000                                            | 1.950                                                          | 1,40**                                         | 0,06***                            |
| SO Indupark                                    |                |                                                       | 224,1                                              | 42                                   | 83.100                                            | 1.980                                                          | 1,74**                                         | 0,07***                            |
| <b>SO gesamt</b>                               |                |                                                       | <b>510,6</b>                                       | <b>108</b>                           | <b>192.200</b>                                    | <b>1.780</b>                                                   | <b>1,23**</b>                                  | <b>0,16***</b>                     |
| <b>gesamt</b>                                  | <b>578.126</b> | <b>3.144,8</b>                                        | <b>3.393,0</b>                                     | <b>3.292</b>                         | <b>889.200</b>                                    | <b>270</b>                                                     | <b>1,54</b>                                    | <b>1,00</b>                        |

Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt; \* ohne Sondergebietsstandorte (SO); \*\* jeweils bezogen auf die Einwohner in den Bezirken Aplerbeck, Innenstadt-Nord und Lütgendortmund; \*\*\* bezogen auf gesamtstädtische Einwohnerzahl bzw. einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2010, Nr. 190; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung



## 5 Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel

---

Die Bestandsanalysen und Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Dortmund zu sichern und zu stärken. Dazu dient der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund mit seinen strategischen Bausteinen:

- den **übergeordneten Zielen** (Kapitel 5.1)
- dem **Standortstrukturmodell** (Kapitel 5.2)
- der **Dortmunder Sortimentsliste** (Kapitel 5.6)
- den **räumlichen Abgrenzungen und Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen** (Kapitel 7) und
- **Sondergebietsstandorten** (Kapitel 5.4)
- den Empfehlungen zur Sicherung der **Grund- und Nahversorgung** (Kapitel 5.5)
- den **Grundsätzen** der Entwicklung des Einzelhandels in Dortmund (Kapitel 5.7).

Die kommunalen Zielsetzungen werden auf regionaler Ebene flankiert durch die Ziele und Inhalte des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK). Bau- und Planungsdezernenten dieses Raumes, der 23 Kommunen und 2,3 Mio. Einwohner umfasst, haben sich unter Begleitung beispielsweise des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland und der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund zusammengefunden, um gemeinsame Themen der Einzelhandelsentwicklung und –steuerung zu diskutieren sowie Planungen zu koordinieren.<sup>9</sup> Aufgrund eines Beschlusses des Rates der Stadt Dortmund ist das REHK als Baustein der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dortmund zu betrachten (vgl. dazu: Drucksache Nr. 00598-01 und 10027-07).

### 5.1 Übergeordnete Ziele

---

Eine funktional gegliederte Versorgungsstruktur ist die Basis für die räumliche Lenkung des Einzelhandels in Dortmund. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog entwickelt, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Dortmund zugrunde zu legen ist, der aber vor allem auch an den bisherigen stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen anknüpft.

Als **übergeordnetes Handlungsziel** für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Dortmund kann die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum** bei gleichzeitiger **Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur** formuliert werden. Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Dortmunder Stadtgebiet soll demnach gewährleistet werden durch

---

<sup>9</sup> vgl. dazu: BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Fortschreibung, Köln 2007

- ein **hierarchisch gestuftes Netz** von funktionsfähigen **zentralen Versorgungsbereichen**
- integrierte **Nahversorgungsstandorte** und
- ergänzende **Sonder(gebiets)standorte** für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel (i.S.v. § 11 (3) BauNVO).

Durch die klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte Standorte können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen erfolgen.

Der nachfolgende Zielkatalog versteht sich als übergeordnete Rahmensetzung der Einzelhandelsentwicklung, der mit seinen wesentlichen Inhalten mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (1999) und nachfolgend dem Masterplan Einzelhandel 2004 übereinstimmt. Die übergeordneten Ziele werden dem bauplanungsrechtlichen Konzept und den übrigen erarbeiteten Maßnahmenansätzen zugrunde gelegt.

### **Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Dortmund muss die Erfüllung der ihr durch die Landesplanung des Landes NRW zugewiesenen Funktion als Oberzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche und warengruppenspezifische Differenzierung betrachtet, grundsätzlich erfüllt (Einzelhandelszentralität von insgesamt rund 1)<sup>10</sup>.

In einzelnen Warengruppen findet eine angemessene Ausfüllung derzeit jedoch nicht statt. Insbesondere in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel werden entsprechende Planungen derzeit geprüft. Die Analyse der räumlichen Angebotsverteilung innerhalb der Stadt offenbart zudem, dass die gesamtstädtischen Zentralitäten im Besonderen durch die Angebote in der City aber auch an nicht integrierten Sonderstandorten erzielt werden. Es ist ein vordringliches Ziel der Stadt Dortmund, die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, mit einer besonderen Fokussierung auf die Entwicklung der City, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der City**

Die europäische Stadttradition weist dem Hauptgeschäftszentrum eine herausgehobene Funktion zu. Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Dortmund – die City – genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Dortmunder Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum von Dortmund zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

<sup>10</sup> vgl. dazu Kapitel 4.2.2 (Umsätze und Kaufkraft des Dortmunder Einzelhandels)

### **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der City**

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll auch die Vielfalt an Funktionen in der City erhalten werden: eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebs-typen geprägt sein, welche die eigene Identität des Dortmunder Hauptgeschäftszentrums erhalten und – wo erforderlich – stärken. Dabei ist festzuhalten, dass die Dortmunder City zwar einen sehr hohen Anteil an Filialisten aufweist. Daneben sind aber auch zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte als besonderes Merkmal hervorzuheben. Innerhalb der City gilt es, die Funktionen und Stärken der unterschiedlichen Teilbereiche – insbesondere auch über die Hauptlage hinaus - noch klarer herauszuarbeiten. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die weitere Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

### **Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte insbesondere durch die aktive Beseitigung von räumlichen Versorgungslücken**

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Die bisherigen Bemühungen der Stadt Dortmund waren vor allem auch auf die Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche in hierarchischer Gliederung ausgerichtet, in denen ab der Ebene der Stadtbezirkszentren das grundversorgungsrelevante Warenangebot eine funktionstragende Säule darstellt. Den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtbezirkszentren sowie Nahversorgungszentren) kommt dabei eine über den reinen (fußläufigen) Naheinzugsbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zu, was in der Quantität und Vielfalt des Einzelhandelsbesatzes aber auch ergänzender Nutzungen zum Ausdruck kommt. Daneben gibt es jedoch auch dezentrale Standorte, die die Entwicklungsfähigkeit vor allem kleinerer Zentren beeinflussen. Somit muss es auch in der Zukunft ein vordringliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dortmund sein, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet herzustellen und zu sichern. Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

### **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (i.S.v. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO)**

Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten räumlich gelenkt werden. Hierfür stehen im Stadtgebiet besonders die drei Sondergebietsstandorte zur Verfügung. Das in der Stadt Dortmund vorhandene Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen an den drei Sondergebietsstandorten Bornstraße, Aplerbeck-Ost und Indupark sollte auf den (bauplanungsrechtlich zulässigen) Ist-Zustand begrenzt werden, und wo möglich, mittel- bis langfristig zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente reduziert werden.

**Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von verschiedenen Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jedoch jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Masterplan ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass deren städtebaulicher und funktionaler Bestand und Entwicklung nicht durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Zentren gefährdet wird. Dabei ist hervorzuheben, dass oftmals bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune der bestehende Einzelhandel nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen einbezogen wird. Es ist der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen.

Grundsätzlich hat das Bau- und Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

**Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Gewerbe**

Die Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten für Industrie, Handwerk, produzierendes, reparierendes und verarbeitendes Gewerbe ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Bau- und Planungsrechts geschaffenen Industrie- und Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Daher bedarf es der Sicherung von GE/GI-Gebieten für entsprechende Betriebe [Einzelhandelsausschluss, Einzelfallprüfung].

**Verhinderung konterkarierender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes aber auch den regionalen Zielsetzungen und Vereinbarungen (REHK) entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

## 5.2 Standortstruktur

---

Auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel 2004, Erkenntnissen aus der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse und der Entwicklungsstrategie für die Stadt Dortmund sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität). Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Dazu zählen zum Beispiel auch die Zielvorstellungen zum Schutz und zur Stärkung der Zentren und einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

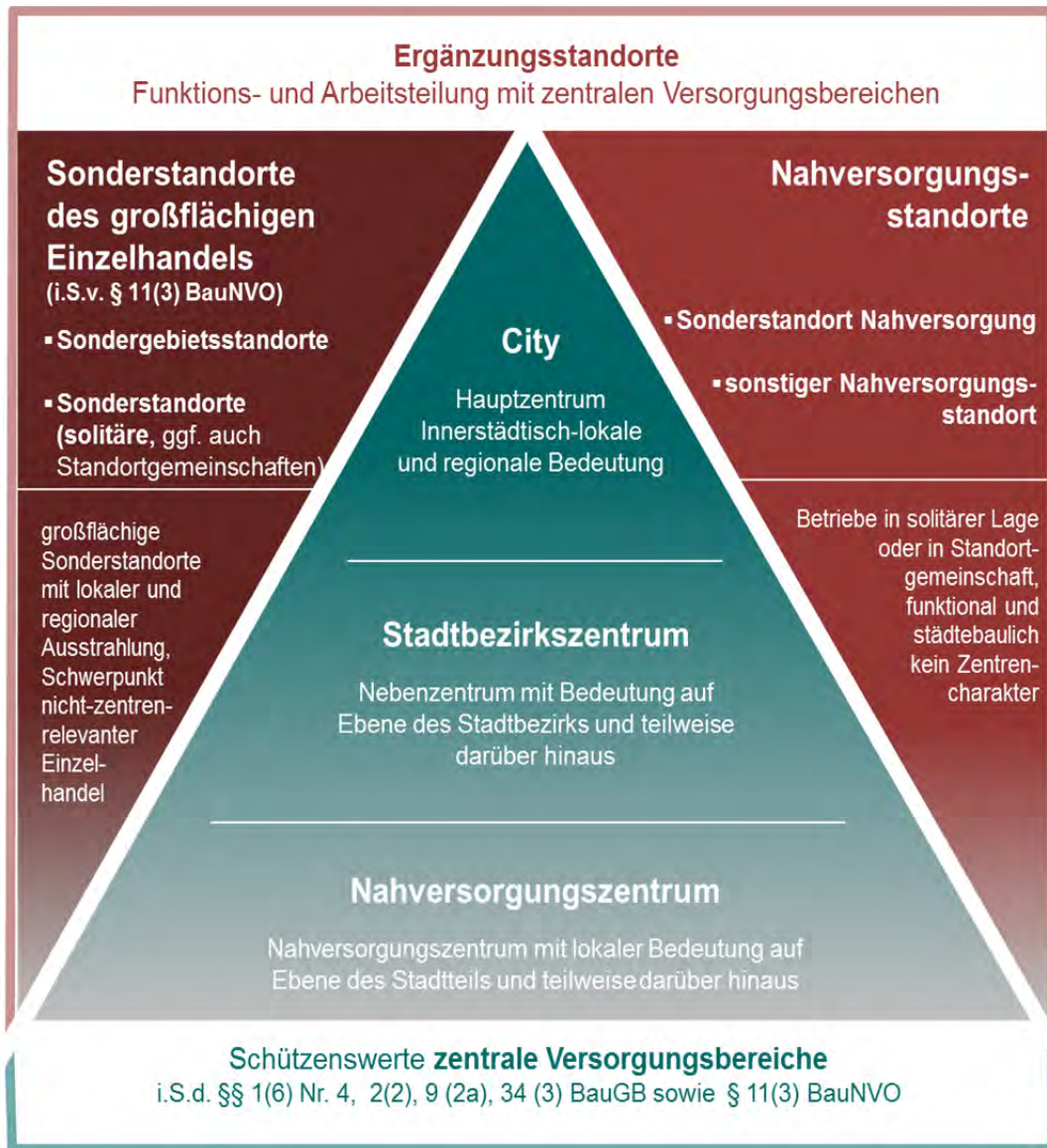
Zwei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Dortmunder Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte. Dabei sind bei den Ergänzungsstandorten die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauN-VO) und die Nahversorgungsstandorte (vgl. dazu Abbildung 4) zu unterscheiden. Den zentralen Versorgungsbereichen liegt - abweichend vom Masterplan Einzelhandel 2004 - eine dreistufige Gliederung in City (Hauptzentrum), Stadtbezirkszentren (Nebenzentren) sowie Nahversorgungszentren zugrunde. Bei der Aktualisierung der Standortstruktur wurde vor allem auch die faktisch erfüllte Versorgungsfunktion der Einordnung in die Zentrenhierarchie zugrunde gelegt. Bezugnehmend auf die Rechtsprechung<sup>11</sup> war dabei besonders zu prüfen, ob die einzelnen Zentren aufgrund ihrer Größe und Ausstattung eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion entwickeln können. Besonders in den Fokus der Betrachtung rückten kleine Nahversorgungszentren. Sie wurden vor dem Hintergrund der städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche geprüft. Es war festzustellen, dass zahlreiche Standortbereiche, die im Masterplan Einzelhandel 2004 als Quartiersversorgungszentren ausgewiesen wurden, den Ausstattungsmerkmalen und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche nicht gerecht werden. Im Sinne einer zielgerichteten Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung und Stärkung eines möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes wurden daher einzelne Bereiche der Kategorie der Nahversorgungsstandorte zugeordnet. Die Kategorie der Nahversorgungsstandorte umfasst zum einen (sonstige) Nahversorgungsstandorte (i.d.R. mit einem einzelnen Lebensmittelmarkt) und zum anderen Sonderstandorte (mit Teilfunktion) Nahversorgung. Die (sonstigen) Nahversorgungsstandorte sind vergleichbar mit den im Masterplan Einzelhandel 2004 bezeichneten, wohngebietsergänzenden Standorten, die auf die ergänzende wohnungsnahe Grundversorgung in den Wohngebieten ausgerichtet sind. Die Kategorie Sonderstandort Nahversorgung wurde im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel 2004 neu eingeführt. Sie bezeichnet Standorte, die

---

<sup>11</sup> vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 17.12.2009, AZ 4 C 2/08 und OVG NRW vom 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE

teilweise gemäß Masterplan 2004 als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft waren, jedoch die städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllen und dennoch aufgrund ihres Besatzes mit zwei und oft auch mehreren größeren Einzelhandelsbetrieben eine Grundversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche und teilweise auch darüber hinaus entwickeln.

**Abbildung 4: Standortstrukturmodell**



Quelle: eigene Darstellung

### 5.2.1 Einordnungskriterien

Innerhalb der Standortkategorien sind Standorttypen zu unterscheiden. Die einzelnen Standorttypen sind mit ihren jeweiligen Einordnungskriterien in folgender Reihenfolge dargestellt:

|     | Standorttyp                                           | Standortkategorie            |
|-----|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| I   | City (Hauptzentrum)                                   | Zentrale Versorgungsbereiche |
| II  | Stadtbezirkszentrum (Nebenzentrum)                    |                              |
| III | Nahversorgungszentrum                                 |                              |
| IV  | (Sonstiger) Nahversorgungsstandort                    | Ergänzungsstandorte          |
| V   | Sonderstandort Nahversorgung                          |                              |
| VI  | Sondergebietsstandort des großflächigen Einzelhandels |                              |
| VII | Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels        |                              |

#### I. City (Hauptzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentren mit Abstand am größten.

Das Einzelhandelsangebot der City, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Dortmunds. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z.B. im Bereich Kultur u.a. mit dem Konzerthaus und dem Theater Dortmund oder mit den Einrichtungen der Dortmunder Stadtverwaltung) und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit ausgeprägtem Wettbewerb
- breit gefächertes und umfangreiches, im Wettbewerb befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen

#### II. Stadtbezirkszentrum (Nebenzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet sind die Stadtbezirkszentren. Ihre Versorgungsbedeutung ist schwerpunktmäßig auf die einzelnen Stadtbezirke ausgerichtet und reicht nur

in Teilen – intrakommunal wie regional – darüber hinaus. Dieser Zentrentyp ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen
- weitestgehend vollständige Einzelhandelsangebote im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen
- breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen

In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk dienen. Schwerpunkte der Einzelhandelsangebote liegen im Allgemeinen auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, wobei in der Regel eine starke Prägung durch ein differenziertes Nahversorgungsangebot vorliegt.

### III. Nahversorgungszentrum (Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Nahversorgungszentren weisen gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Sie übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerb in den einzelnen Warengruppen
- in der Regel unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerb fehlt überwiegend
- ergänzendes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.)

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Dortmund nachfolgende Zentrenhierarchie.

**Tabelle 13: Zentrenhierarchie der Stadt Dortmund**

| Zentrentyp                 | Stadtbezirk     | Zentren                          |
|----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>City</b>                | Innenstadt-West | Dortmunder Hauptgeschäftsbereich |
| <b>Stadtbezirkszentren</b> | Aplerbeck       | Aplerbeck                        |
|                            | Brackel         | Brackel                          |
|                            | Eving           | Neue Mitte Eving                 |
|                            | Hombruch        | Hombruch                         |
|                            | Hörde           | Hörde                            |
|                            | Huckarde        | Huckarde                         |
|                            | Innenstadt-Nord | Nordstadt                        |
|                            | Innenstadt-Ost  | ---                              |
|                            | Innenstadt-West | ---                              |
|                            | Lütgendortmund  | Lütgendortmund                   |
|                            | Mengede         | Mengede                          |
|                            | Scharnhorst     | Scharnhorst                      |



| Zentrentyp            | Stadtbezirk     | Zentren                    |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Nahversorgungszentren | Aplerbeck       | Berghofen                  |
|                       | Aplerbeck       | Sölde                      |
|                       | Aplerbeck       | Sölderholz/Lichtendorf     |
|                       | Brackel         | Asseln                     |
|                       | Brackel         | Wambel                     |
|                       | Brackel         | Wickede                    |
|                       | Eving           | Brechten                   |
|                       | Eving           | Obereving/Bayrische Straße |
|                       | Hombruch        | Eichlinghofen              |
|                       | Hombruch        | Kirchhörde                 |
|                       | Hörde           | Benninghofen               |
|                       | Hörde           | Clarenberg                 |
|                       | Hörde           | Höchst                     |
|                       | Hörde           | Holzen                     |
|                       | Hörde           | Wellinghofen               |
|                       | Huckarde        | Kirchlinde                 |
|                       | Innenstadt-Nord | Borsigplatz                |
|                       | Innenstadt-Nord | Münsterstraße Nord         |
|                       | Innenstadt-Nord | Schützenstraße             |
|                       | Innenstadt-Ost  | Kaiserstraße               |
|                       | Innenstadt-Ost  | Körne                      |
|                       | Innenstadt-Ost  | Saarlandstraße             |
|                       | Innenstadt-West | Dorstfeld                  |
|                       | Innenstadt-West | Möllerbrücke               |
|                       | Innenstadt-West | Unionviertel               |
|                       | Lütgendortmund  | Bövinghausen               |
|                       | Lütgendortmund  | Marten                     |
|                       | Lütgendortmund  | Oespel                     |
|                       | Mengede         | Westerfilde                |
|                       | Scharnhorst     | Derne                      |
|                       | Scharnhorst     | Husen/Kurl                 |

Quelle: eigene Darstellung

Die Ausstattungsmerkmale der zentralen Versorgungsbereiche werden in Tabelle 14 zusammengefasst.

**Tabelle 14: Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen**

|                                     | City                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stadtbezirkszentren (SBZ)                                                                                                                                               | Nahversorgungszentrum (NVZ)                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Versorgungsfunktion</b>          | Dortmund und Region                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stadtbezirk                                                                                                                                                             | Stadtteil/Wohnsiedlungsbereich                                                                                                                    |
| <b>Öffentliche Einrichtungen</b>    | Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen                                                                                                                                                                                                                                             | Bezirksverwaltungsstelle, Bildungseinrichtungen                                                                                                                         | Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen                                                                                                   |
| <b>Kulturelles Angebot</b>          | Theater, Konzertsäle, Museen, Bibliotheken                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kleinkunsthöhlen, Bibliothek, Museum                                                                                                                                    | Gering ausgeprägt                                                                                                                                 |
| <b>Dienstleistungsangebot</b>       | Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.                                                                                                                                       | Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.                                  | Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern                                             |
| <b>Gastronomieangebot</b>           | Hotels, Restaurants, Cafés, Bistros                                                                                                                                                                                                                                                                           | Restaurants, Cafés, Bistros                                                                                                                                             | Imbiss, Bistro, ergänzendes Angebot                                                                                                               |
| <b>Angebotsmix Einzelhandel</b>     | Vollständiges Angebot im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen<br>Anteil Nahrungs- und Genussmittel < 15 %, Bekleidung > 40 %<br>hoher Anteil an Filialisten, breites Angebot an Luxusgütern                                                                                                                 | Umfassendes Angebot zentrenrelevanter Warengruppen                                                                                                                      | überwiegend Nahversorgung<br>hoher Anteil Nahrungs- und Genussmittel                                                                              |
| <b>Nahversorgung</b>                | differenzierter Betriebstypenmix:<br>Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk                                                                                                                                                                                                | differenzierter Betriebstypenmix:<br>SB-Warenhaus, Verbraucher-märkte, Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk                        | eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerb in den Warengruppen:<br>Supermärkte, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk |
| <b>Einzelhandelsvertriebsformen</b> | alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u.a.<br>Einkaufszentren (> 20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)<br>Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten                                                                           | Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u.a.<br>(SB-)Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten | Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u.a.<br>großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel        |
| <b>Angebotsqualität</b>             | differenziertes Angebotsniveau<br>Angebot für verschiedene Zielgruppen                                                                                                                                                                                                                                        | niedriges und mittleres Angebotsniveau                                                                                                                                  | überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau<br>geringe Sortimentstiefe, Sortimentslücken                                                   |
| <b>Städtebauliche Situation</b>     | konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte<br>Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                   |
| <b>Straßennetz</b>                  | zentrale Lage im Hauptstraßennetz                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen                                                                                                   | z.T. Lage abseits übergeordneter Hauptverkehrsachsen; an Erschließungsachsen der Wohngebiete                                                      |
| <b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>   | überregionaler Bahnanschluss<br>S-Bahn, U-Bahn und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                  | U-Bahn und Buslinien                                                                                                                                                    | alternativ Anschluss U-Bahn oder Buslinien                                                                                                        |

Quelle: eigene Darstellung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2004 bestand noch Unsicherheit darüber, ob **Nahversorgungszentren** zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen können. Inzwischen wurde durch die Rechtsprechung bestätigt, dass auch Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB zu werten sind. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass an diesen Standorten **mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten** vorhanden sind, die einen **bestimmten Einzugsbereich**, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, **vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs** versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>12</sup> Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08) führt in diesem Zusammenhang aus:

„Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.v. § 34 (3) BauGB bildet, bedarf es einer **wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten**. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen **fußläufigen Einzugsbereich** zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.v. § 34 (3) BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach **Lage, Art und Zweckbestimmung** eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. [...]

Auch ein Bereich, der auf die **Grund- und Nahversorgung** eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der **Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung** der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Naheinzugsbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum **von Struktur und Größe der Gemeinde** ab.“<sup>13</sup>

Dies bedeutet: Die Stadt Dortmund ist ein dicht besiedeltes Oberzentrum. Es sind daher vergleichsweise hohe Anforderungen an das erforderliche städtebauliche Gewicht (welches eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aufweisen muss, um die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen) zu stellen. Diese werden von einem Teil der Quartiersversorgungszentren gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 nicht erfüllt. Folglich sind jene künftig nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche (u.a. i.S.v. § 34 (3) sowie § 9 (2a) BauGB und § 11 (3) BauVO) zu betrachten.

Das führte im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2013 dazu, dass das Zentrensystem von bisher vier auf drei Stufen reduziert wurde. Innerhalb der Zentrenhierarchie stellen künftig die Nahversorgungszentren die unterste Ebene dar. Jene Zentren, die bisher als Ortsteilzentren ausgewiesen wurden, werden unter der Kategorie der Nahversor-

<sup>12</sup> vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07 sowie die Bestätigung des Urteils durch das BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – BVerwG 4 C 2.08.

<sup>13</sup> BVerwG 4 C 2.08, Ziffer 7 und 9, eigene Hervorhebungen

gungszentren weiter geführt. Dabei stellt das ehemalige Ortsteilzentrum Münsterstraße in der Innenstadt-Nord eine Ausnahme dar, da es aufgrund seiner Ausstattung und Funktion zum **Stadtbezirkszentrum Nordstadt** hochgestuft wurde. Aus der Kategorie der Quartiersversorgungszentren (gem. Masterplan Einzelhandel 2004) behalten lediglich die **Standortbereiche Unionviertel (ehem. QVZ Rheinische Straße/Westpark), Schützenstraße, Münsterstraße Nord, Borsigplatz, Obereving/Bayrische Straße und Clarenberg den Status eines zentralen Versorgungsbereiches und zwar als Nahversorgungszentrum**. Die übrigen Quartiersversorgungszentren (gem. Masterplan Einzelhandel 2004) werden aufgrund des Einzelhandelsbestandes sowie der Versorgungsfunktion nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Einige erhalten den Status eines Sonderstandortes (mit Teilfunktion) Nahversorgung. Für andere Standortbereiche ehemaliger Quartiersversorgungszentren ergibt sich für die dort angesiedelten Lebensmittelmärkte die Einstufung als (sonstiger) Nahversorgungsstandort. Darüber hinaus gibt es schließlich aber auch Quartiersversorgungszentren (gem. Masterplan Einzelhandel 2004), die weder einen ausreichenden Bestand noch mögliche Entwicklungsperspektiven zur Entwicklung eines Ergänzungsstandortes oder gar eines Zentrums aufweisen und somit nicht mehr als Standorttyp berücksichtigt werden. Folgende Quartiersversorgungszentren (QVZ i.S.d. Masterplans Einzelhandel 2004) werden im vorliegenden Masterplan nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft (vgl. dazu auch Kapitel 13).

#### 1. Quartiersversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2004), deren Lebensmittelmärkte künftig als (sonstige) Nahversorgungsstandorte berücksichtigt werden

##### ■ Oberdorstfeld/Wittener Straße

Der wohnsiedlungsräumlich integrierte Standortbereich Oberdorstfeld/Wittener Straße weist weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Es ist kein zusammenhängender Einzelhandelsbesatz vorhanden. Ein Lebensmitteldiscounter (Netto) dient der Nahversorgung. Östlich des Standortes befindet sich darüber hinaus ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl). Der als Quartiersversorgungszentrum definierte Bereich erstreckt sich lediglich auf einer Straßenseite, gegenüber sind ausschließlich Wohnnutzungen zu verzeichnen. Der Standortbereich kann keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion entwickeln. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (vgl. dazu Kapitel 13.1.1).

##### ■ Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße

Der Standortbereich befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage. Die Gesamtverkaufsfläche am Standort beläuft sich auf rund 2.200 m<sup>2</sup> und wird im Wesentlichen durch zwei Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto) geprägt. Das Einzelhandelsangebot ist auf die Nahversorgung ausgerichtet und entwickelt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion. Darüber hinaus sind keine städtebaulichen Merkmale vorhanden, die zur Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Der Standortbereich entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird somit künftig als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (vgl. dazu Kapitel 13.2.1).

- **Märkische Straße**  
Im Umfeld des bislang als Quartiersversorgungszentrum ausgewiesenen Bereiches sind in den letzten Jahren ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Lebensmitteldiscounter entstanden. Diese dienen vor allem auch der Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Insgesamt sind hier rund 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu verzeichnen. Die stark durch den Kfz-Verkehr geprägte Märkische Straße bildet eine städtebauliche Zäsur. Darüber hinaus fehlen ergänzende zentrentypische Nutzungen. Es entwickelt sich kein Zentrencharakter mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Der Bereich wird somit künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.2.2).
- **Lindenhorst**  
Der Standortbereich Lindenhorst weist keinen zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz auf. Ein Lebensmitteldiscounter dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Im Umfeld überwiegt die Wohnnutzung. Dieser Bereich erfüllt weder die städtebaulichen noch die funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. dazu Kapitel 13.3.1) und wird daher künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft.
- **Alt Scharnhorst/Gleiwitzstraße**  
Der Standortbereich Alt Scharnhorst/Gleiwitzstraße wird vor allem durch einen modernen Einzelhandelsbaustein (Lebensmittelvollsortimenter) geprägt. Insgesamt umfasst der Standort eine Verkaufsfläche von rund 2.100 m<sup>2</sup>. In wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage dient das Einzelhandelsangebot der Nahversorgung und erfüllt seine Versorgungsfunktion für den vergleichsweise kleinen, zugewiesenen Versorgungsbe-  
reich, sehr gut. Aufgrund der auf die reine Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion sowie eines kaum vorhandenen, ergänzenden Nutzungsmixes werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt, der Standortbereich wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.4.1).
- **Alt Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße**  
Der Standortbereich weist eine lineare Struktur auf. Er ist wohnsiedlungsräumlich integriert. Insgesamt befindet sich hier eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>, die von einem Lebensmitteldiscounter geprägt ist. Die Zentralität dieses Bereichs reicht über den unmittelbaren Nahbereich nicht hinaus. Die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich werden nicht erfüllt, daher wird dieser Standortbereich als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.4.2).
- **Lanstrop**  
Am einheitlich geplanten, wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort Lanstrop befindet sich neben einem Lebensmitteldiscounter (Netto) ein Getränkemarkt als prägender Einzelhandelsbaustein. Die Verkaufsfläche am Standort beträgt rund 1.300 m<sup>2</sup>. Das Einzelhandelsangebot dient der Nahversorgung und entwickelt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion. Dieser Standortbereich wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft, da er die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt (vgl. dazu Kapitel 13.4.4).
- **Schüren Alt/Schüruferstraße**

Im linear ausgeprägten Standortbereich Schüren Alt/Schüruferstraße liegt ein Lebensmitteldiscounter (Penny), ergänzende Nutzungen sind kaum vorhanden. Insgesamt befinden sich hier rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Insgesamt erfüllt der Standortbereich aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.5.1).

- Schüren neu

Der Standortbereich Schüren neu befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt lediglich rund 800 m<sup>2</sup> und wird im Wesentlichen durch den Lebensmittelvollsortimenter Rewe geprägt, dieser dient der reinen Nahversorgung. Seine Verkaufsfläche liegt unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen. Auf der einen Seite stellt der Standortbereich aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zwar eine Einheit mit Aufenthaltsmöglichkeiten dar, allerdings kann er keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion einnehmen. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.5.2).

- Aplerbecker Mark/Schwerter Straße

In wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befindet sich ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe). Ergänzende Nutzungen sind kaum vorhanden. Entwicklungsflächen sind nicht ablesbar. Das Einzelhandelsangebot ist auf die Nahversorgung des umliegenden Wohnsiedlungsbereiches ausgerichtet. Es entwickelt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion. Der Standortbereich entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. dazu Kapitel 13.5.4).

- Aplerbecker Straße/Schürbankstraße

Es handelt sich um einen quantitativ schwachen Standort (Verkaufsflächen). Neben einem Lebensmittelmarkt (Penny, Eröffnung nach Erhebung) weist der Standort nur einen sehr geringen, kleinteiligen Einzelhandelsbesatz auf. Die städtebauliche Gestaltung entwickelt keinen Zentrencharakter, so dass dieser Standort als Nahversorgungsstandort eingestuft wird (vgl. Kapitel 13.5.4).

- Niederhofen

Der Standortbereich Niederhofen ist wohnsiedlungsräumlich integriert und umfasst rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben zwei Lebensmittelmärkten sind ergänzende zentrenrelevante Nutzungen kaum vorhanden. Der Standortbereich wird nicht als städtebauliche Einheit wahrgenommen und entwickelt keinen Zentrencharakter. Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden. Das Einzelhandelsangebot ist auf die Nahversorgung ausgerichtet, allerdings reicht die Versorgungsfunktion nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Der Standortbereich entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.6.1).

- **Steinkühlerweg**  
Im wohnsiedlungsräumlich integrierten Standortbereich Steinkühlerweg befindet sich eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup>. Ein Lebensmitteldiscounter (Penny) und ein kleiner Zoofachmarkt prägen das Einzelhandelsangebot. Ergänzende Nutzungen sind kaum vorhanden. Der Einzelhandel dient der Nahversorgung und entwickelt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Ausstrahlung. Der Standortbereich entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.6.2).
- **Brücherhof/Teutonenstraße**  
Im Standortbereich Brücherhof/Teutonenstraße ist in jüngster Zeit ein neuer Lebensmitteldiscounter entstanden (Aldi). Dennoch weist dieser Standort insgesamt nur rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Der Einzelhandel dient der Nahversorgung und entwickelt keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.6.3).
- **Barop**  
Im Standortbereich Barop liegt ein Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestellen, U-Bahnstation). Der Einzelhandelsbesatz umfasst insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup>. Es gibt zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der punktuellen Lage der Einzelhandelsbetriebe, der Dominanz der verkehrlichen Situation und der kaum ausgeprägten, ergänzenden zentrenrelevanten Nutzungsstruktur ist keine städtebauliche Einheit ablesbar. Ein Zentrencharakter ist nur sehr schwach ausgeprägt. Der Standortbereich kann keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.7.1).
- **Löttringhausen**  
Der Standortbereich Löttringhausen ist wohnsiedlungsräumlich sehr gut integriert (Funktionsunterlagerung). Der Einzelhandelsbesatz umfasst jedoch insgesamt nur rund 600 m<sup>2</sup> und wird geprägt durch einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter (Aldi). Der Standortbereich kann keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.7.2).
- **Persebeck-Kruckel**  
Der Standortbereich Persebeck-Kruckel befindet sich in einer Siedlungsrandlage und entspricht aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie seiner Nutzungsstruktur nicht den Anforderungen an ein städtisches Zentrum. Der Einzelhandelsbesatz umfasst nur rund 1.500 m<sup>2</sup> und wird durch zwei Lebensmitteldiscounter (Netto, Aldi) geprägt. Der Standortbereich ist mit seinen grundversorgungsrelevanten Einzelhandelsbausteinen rein funktional ausgerichtet. Dabei leistet der Einzelhandelsbestand einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung in den Ortsteilen Persebeck, Kruckel und Schnee. Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung und fehlenden

städtebaulichen Merkmalen eines zentralen Versorgungsbereiches wird der Standort in der künftigen Standortstruktur als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.7.3).

- Mailoh/Varziner Straße

In städtebaulich integrierter Lage befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto). Er dient der Versorgung des umliegenden Wohnbereiches. Auch unter Berücksichtigung des geringen ergänzenden Angebotes entwickelt dieser Standortbereich keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.9.1).

- Nette

Unmittelbar angrenzend an das ehemalige Quartiersversorgungszentrum ist ein Lebensmitteldiscounter (Netto) errichtet worden. Der Standortbereich umfasst zuzüglich des übrigen, kleinteiligen Besatzes lediglich rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standortbereich kann keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erfüllen. Er entspricht somit nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und wird künftig als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel 13.10.1).

## 2. Quartiersversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2004), die künftig als Sonderstandorte Nahversorgung berücksichtigt werden

- Droote

Der Standortbereich Droote ist ein Fachmarktstandort, der vor allem auf Autokunden ausgerichtet ist. Er prägt die Standortstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst in besonderem Maße. Aufgrund der funktionalen Ausrichtung und des fehlenden städtebaulichen Zentrencharakters wird der Standort künftig als Sonderstandort Nahversorgung dargestellt (vgl. Kapitel 7.5.5).

- Brünninghausen/Renninghausen

Der Standortbereich Brünninghausen/Renninghausen entspricht aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie seiner Nutzungsstruktur nicht den Anforderungen an ein städtisches Zentrum. Der u.a. auch Kfz-kundenorientierte Standort entwickelt eine hohe Ausstrahlungskraft. Aufgrund seiner funktionalen Ausrichtung wird in der künftigen Standortstruktur eine Einordnung dieses Bereichs als Sonderstandort Nahversorgung vorgenommen (vgl. Kapitel 7.9.5).

- Bodelschwingh

Der Standortbereich Bodelschwingh dient der Grundversorgung Bodelschwinghs und der ergänzenden Grundversorgung im Stadtteil Westerfilde. Dabei handelt es sich um einen funktional gestalteten Einzelhandelsstandort, der sich in einer Randlage zu den Wohnsiedlungsbereichen befindet. Es fehlen ergänzende zentrentypische Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie). Der Einzelhandelsbesatz ist auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet und nicht auf ein Verweilen, wie in einem städtischen Zentrum. Daher wird in der künftigen Standortstruktur eine Einordnung dieses Bereichs als Sonderstandort Nahversorgung vorgenommen (vgl. Kapitel 7.12.4).



### 3. Quartiersversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2004), die keinem Standorttyp zugeordnet werden

- Kirchderne  
Der Standortbereich Kirchderne ist quantitativ sehr schwach (Verkaufsflächen) aufgestellt. Das leerstehende Sparkassengebäude sowie der geschlossene Drogeriemarkt (Schlecker) dominieren den Bereich. Es fehlen ablesbare Entwicklungsperspektiven für mögliche Potenzialflächen. Ein Zentrencharakter ist nicht vorhanden. Der Standortbereich wird somit im Rahmen der künftigen Standortstruktur nicht mehr als eigenständiger Standorttyp gefasst (vgl. Kapitel 13.4.3).
- Kley  
Der Standortbereich Kley ist ein quantitativ schwacher Standort (Verkaufsflächen) ohne einen größeren, funktionstragenden Lebensmittelmarkt. Der übrige kleinteilige Einzelhandelsbesatz sowie die städtebauliche Gestaltung weisen keinen Zentrencharakter auf. Es bestehen keine Flächenpotenziale zur Entwicklung eines Zentrums. Der Standortbereich wird somit im Rahmen der künftigen Standortstruktur nicht mehr als eigenständiger Standorttyp gefasst (vgl. Kapitel 13.8.1).
- Jungferntal  
Im Standortbereich Jungferntal hat der Lebensmittelmarkt an der Bothestraße (Jungferntal) seinen Standort aufgegeben, so dass nur eine kleine Ladenzeile mit kleinteiligen Nutzungen verbleibt. Der verbleibende, kleinteilige Einzelhandelsbesatz sowie die städtebauliche Gestaltung weisen keinen Zentrencharakter auf, es bestehen keine Flächenpotenziale zur Entwicklung eines Zentrums. Die Versorgung der Bevölkerung in Jungferntal und Rahm (rund 6.400 Einwohner) wird durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) an der Rahmer Straße (sozialere Standorte) gewährleistet (vgl. Kapitel 13.9.2).
- Oestrich  
Im Standortbereich Oestrich befinden sich nur einige wenige Einzelhandelsbetriebe. Es fehlt ein strukturprägender Lebensmittelmarkt. Es besteht keine städtebauliche Einheit, so dass sich auch kein Zentrencharakter entwickelt. Der Standortbereich wird im Rahmen der künftigen Standortstruktur nicht mehr als eigenständiger Standorttyp gefasst (vgl. Kapitel 13.10.2).

Nahversorgungsstandorte leisten zum überwiegenden Teil einen wichtigen Beitrag zur lokalen Nahversorgung an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten. Vor diesem Hintergrund sind sie gemäß § 11 (3) BauNVO zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Somit stellen die Kategorien der Sonderstandorte Nahversorgung und die sonstigen (städtebaulich integrierten) Nahversorgungsstandorte Bestandteile des Standortstrukturmodells dar. Vor diesem Hintergrund sind diese Standorttypen bei der Betrachtung der Nahversorgungsstruktur im Dortmunder Stadtgebiet zu berücksichtigen (vgl. Seite 12). Sie sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

#### IV. (Sonstiger) Nahversorgungsstandort

Bei sonstigen Nahversorgungsstandorten handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das (Wohn-)Siedlungsgefüge der Stadt Dortmund integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Die (sonstigen) Nahversorgungsstandorte ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung. Als relevante Kriterien für eine entsprechende Einstufung sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit
- Vorhandensein i.d.R. nur eines strukturprägenden (ab ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Jeder – aktuell vorhandene – oder zukünftig anzusiedelnde Lebensmittelmarkt in der Stadt Dortmund, der diese Kriterien erfüllt, stellt demnach einen Nahversorgungsstandort im Sinne des Masterplans Einzelhandel 2013 dar. Somit dienen die Nahversorgungsstandorte heute und perspektivisch der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, sind bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Dortmunds – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen<sup>14</sup>. Als sonstige Nahversorgungsstandorte gelten beispielsweise der Lebensmitteldiscounter in Mailoh, Varziner Straße, oder die Lebensmittelmärkte an der Gleiwitzstraße.

#### V. Sonderstandort Nahversorgung

Neben den sonstigen Nahversorgungsstandorten gibt es im Dortmunder Stadtgebiet einzelne Standortbereiche, die die städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllen, aber dennoch aufgrund ihres Besatzes mit zwei und oft auch mehreren Einzelhandelsbetrieben eine Grundversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche und teilweise auch darüber hinaus erfüllen und somit eine Ergänzungsfunktion zu den übrigen Standorttypen übernehmen. Als prägend sind folgende Kriterien zu benennen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist eher nur in wenigen Fällen gegeben
- Vorhandensein von i.d.R. mehr als zwei strukturprägenden (ab ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Lebensmittelmärkten, z.T. auch ergänzende Fachmärkte mit Angeboten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

<sup>14</sup> Gemäß § 11 (3) BauNVO ist, in Bezug auf mögliche Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

- Steuerungsbedarf zur Sicherung der zugeordneten Versorgungsaufgabe dieser Standortbereiche im Sinne des Zentrumschutzes und der Sicherung der Versorgungsstruktur für diese Standorte (Festsetzung als Sondergebiet i.S.v. § 11 (3) BauNVO)

Folgende Standortbereiche sind als Sonderstandort (mit Teilfunktion) Nahversorgung eingestuft:

- Rodenberg-Center (vgl. Kapitel 7.7.3.1)
- Brünninghausen/Renninghausen (vgl. Kapitel 7.9.5.1)
- Bodelschwingh (vgl. Kapitel 7.12.4.1)
- Droote (vgl. Kapitel 7.5.5.1)
- Planetenfeldstraße (vgl. Kapitel 7.1.6.1)

## **VI. Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels**

Bei den Sondergebietsstandorten des großflächigen Einzelhandels handelt es sich um Agglomerationen von zumeist großflächigen Betrieben. Im Dortmunder Stadtgebiet wurden bereits im Masterplan Einzelhandel 2004 drei Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels definiert:

- Bornstraße (vgl. Kapitel 7.2.6)
- Aplerbeck-Ost (vgl. Kapitel 7.7.7)
- Indupark (vgl. Kapitel 7.10.6)

Diese befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Die Sondergebietsstandorte übernehmen als Agglomerationen des nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels zum einen eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten. Zum anderen treten sie darüber hinaus durch umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten. Sie weisen folgende Charakteristika auf:

- gesamtstädtische(s) und z.T. überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot

## **VII. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels**

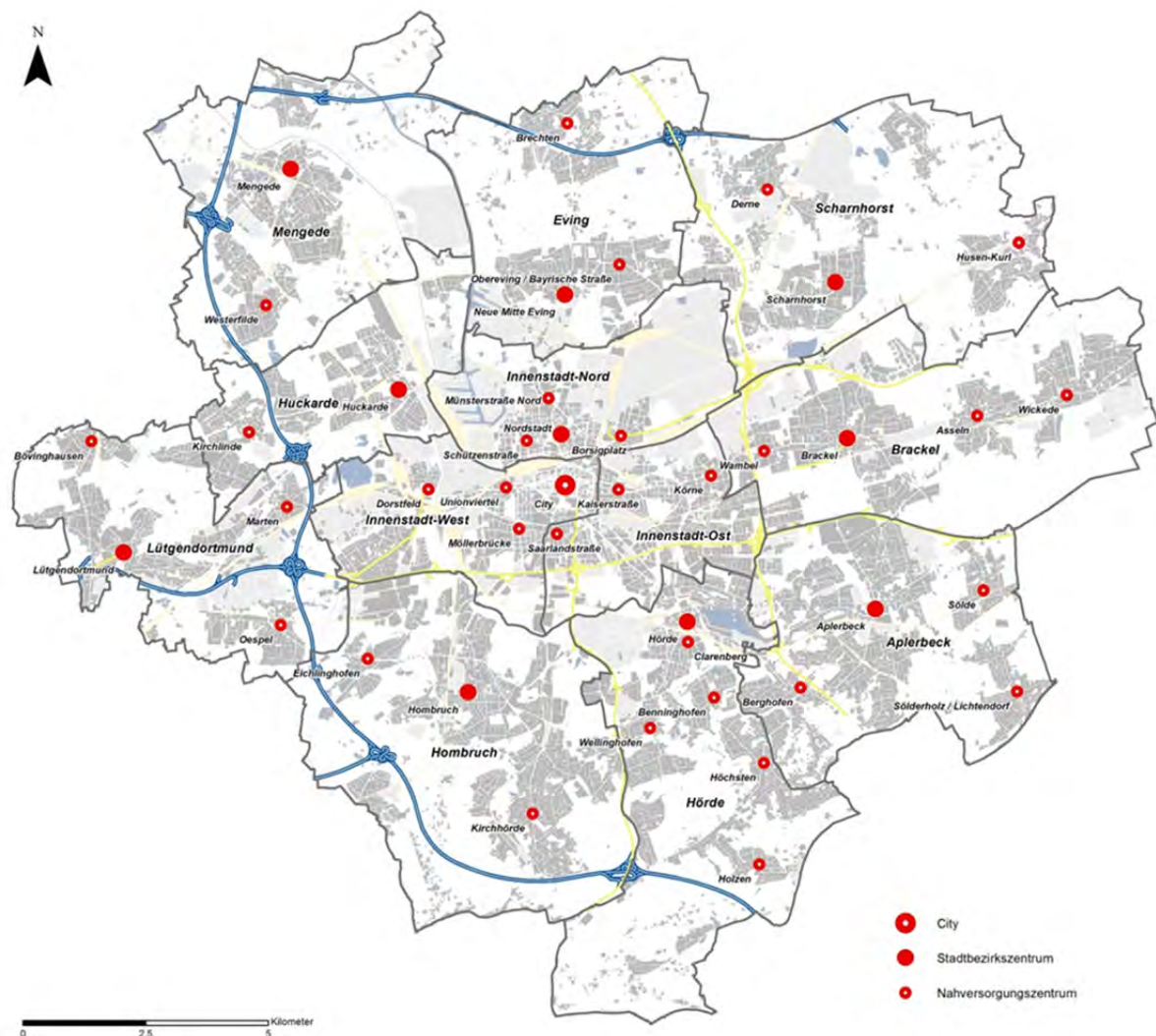
Bei solitären Sonderstandorten handelt es sich um großflächige Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Dortmund integriert sind

und eine lokale und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung übernehmen. Die solitären Sonderstandorte, insbesondere die Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels, ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Im Einzelfall kann im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Stadtentwicklung eine Standortgemeinschaft aus wenigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sinnvoll sein. Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei zentrenverträglich zu begrenzen.

### Standortstruktur

In den Karten 7 und 8 werden die Zentren- bzw. Standortstruktur räumlich zusammengefasst dargestellt.

**Karte 7: Zentrenstruktur der Stadt Dortmund**

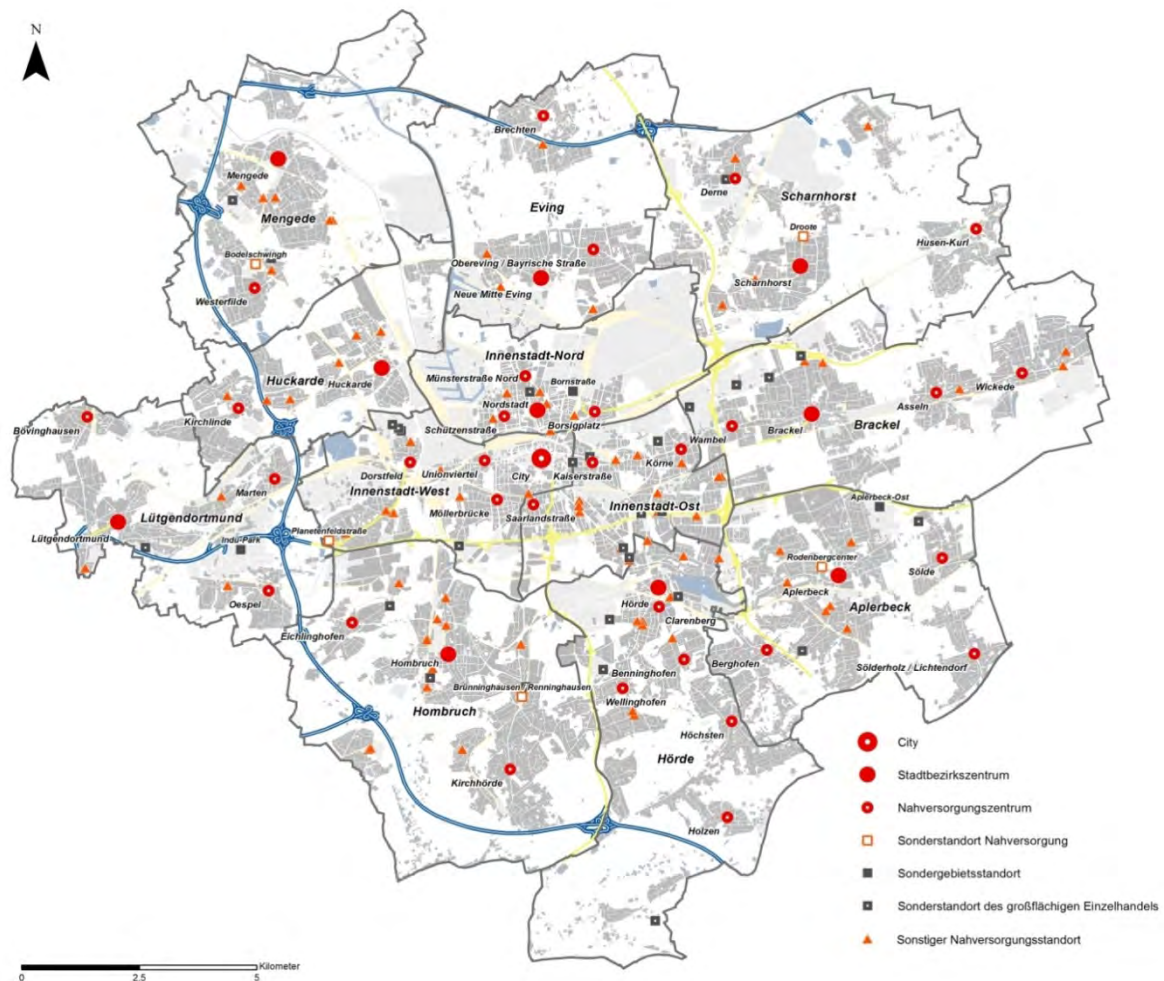


Quelle: Darstellung Junker + Kruse, 2012

Wie bereits beschrieben, bildet der Masterplan Einzelhandel 2013 die Dortmunder Zentrenstruktur unter Berücksichtigung ihrer Entwicklungsperspektiven ab. Insgesamt umfasst die

Zentrenhierarchie das Hauptzentrum City, 10 Stadtbezirkzentren (Nebenzentren) sowie 30 Nahversorgungszentren.

### Karte 8: Standortstruktur der Stadt Dortmund



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, 2012

Hinweis: Als solitärer Nahversorgungsstandort werden Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, ohne Tankstellenshops und Getränkemärkte dargestellt.

In einigen Fällen ist es - im Vergleich zur Einstufung im Masterplan Einzelhandel 2004 - zu einer anderen Typisierung gekommen. Dabei handelt es sich um 20 Quartiersversorgungszentren, deren Lebensmittelmarktstandorte künftig als Nahversorgungsstandorte zu berücksichtigen sind. Drei Quartiersversorgungszentren wurden der Kategorie der Sonderstandorte Nahversorgung zugeordnet. Aufgrund fehlender städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Ausstattung ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven konnten darüber hinaus vier bislang als Quartiersversorgungszentren eingestufte Bereiche keinem Standorttyp zugeordnet werden.

Besonders hervorzuheben ist der bislang als Ortsteilzentrum eingestufte Bereich Münsterstraße. Hier erfolgte eine Hochstufung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt aufgrund der Ausstattung und der Versorgungsfunktion:

- Als größtes Zentrum in der ehemaligen Zentrenkategorie der Ortsteilzentren (rund 8.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hat es eine prägende Bedeutung im Stadtbezirk und wird seiner Versorgungsaufgabe außerordentlich gut gerecht. Das Zentrum zeichnet sich durch einen differenzierten Einzelhandelsbesatz aus, der durch einen Mix an Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen ergänzt wird. Hervorzuheben ist vor allem auch die hohe Aufenthaltsqualität.  
Aufgrund der Ausstrahlungskraft des Zentrums Nordstadt und seiner prägenden Bedeutung im Stadtbezirk Innenstadt-Nord wird im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur eine Einstufung des Zentrums als Stadtbezirkszentrum Nordstadt vorgenommen (vgl. Kapitel 7.2.2).

### 5.3 Zentrenstruktur in Dortmund

Im Hinblick auf eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ist es unabdingbar, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu definieren und gleichsam parzellenscharf abzugrenzen. Im Folgenden werden nach einer Begriffsdefinition und Erläuterung der notwendigen Abgrenzungskriterien die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dortmund abgegrenzt (vgl. Kapitel 7).

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans für die Stadt Dortmund wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7). Zur Schaffung einer fundierten Grundlage für zukünftige Beurteilungen von Einzelhandelsvorhaben im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 1(6) Nr. 4, 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO, LEP NRW<sup>15</sup>) sowie um eine Vergleichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche untereinander zu ermöglichen, sind, neben den rein quantitativen Aspekten der Analyse, vor allem auch qualitative (städtebauliche) Kriterien zu berücksichtigen.

Dabei kommt vor allem dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB sowie des LEP NRW im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein. Unter Bezugnahme auf die vorliegende Rechtsprechung, speziell des OVG NRW und des Bundesverwaltungsgerichts, ist folgende Begriffsdefinition für zentrale Versorgungsbereiche verbindlich:

#### Begriffsdefinition

Das Bundesverwaltungsgericht stellt Folgendes heraus: Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandels-

<sup>15</sup> Hinweis: Am 17.04.2012 wurde der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom Kabinett beschlossen. Die somit vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt die aktuellen gesetzlichen Regelungen auf Landesebene.



nutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>16</sup>

In einem anderen Urteil<sup>17</sup> wird diese Kernaussage konkretisiert: Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine, für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, zentrale Funktion. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hat das OVG NRW<sup>18</sup> dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Aus alledem folgt, dass es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben kann. Diese stellen je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche dar. Unterschieden werden können insofern:

- Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet versorgen und hierbei ggf. auch ein weites Spektrum an Waren und Dienstleistungen umfassen
- Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumeist auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erstgenannte Kategorie

sowie

- Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (einschließlich Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten<sup>19</sup>

Sonder(gebiets-)standorte (i.S.d. Masterplans Einzelhandel) und sonstige Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen (können).

---

<sup>16</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, AZ 4 C 7.07

<sup>17</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, AZ 4 C 2.08

<sup>18</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008, AZ 7 A 1329/07

<sup>19</sup> vgl. zu alledem auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, RN 201 ff

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch in der Literatur<sup>20</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Masterplan Einzelhandel Dortmund) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Dieses muss aber eindeutig erkennbar sein (z.B. durch Vorliegen einer entsprechenden Baugenehmigung für ein Vorhaben).

Besonders zu berücksichtigen ist dabei, dass es bei der Anwendung des § 34 (3) BauGB nur um Beeinträchtigungen tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereiche geht, während im Rahmen der Bauleitplanung auch erst noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche von Bedeutung sein können.

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Dortmund dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. dazu auch Seite 12). Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind. Bezüglich des konkreten Bezugsraumes dieser Schutzfunktion bestehen jedoch Unterschiede: So ist zu beachten, dass § 34 (3) BauGB in Abweichung von den §§ 2 (2) und 9 (2a) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO lediglich auf faktische (=tatsächlich gegebene) zentrale Versorgungsbereiche abstellt, ohne informelle Planungen z.B. zum Auf- oder Ausbau zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches heranzuziehen sind:

<sup>20</sup> vgl. u.a. Reidt, O. (2005): Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 (3) BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.



**Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

**Städtebauliche/qualitative Kriterien**

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt.

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen, sofern dies in Kenntnis sämtlicher aktueller Rahmenbedingungen und erkennbarer Veränderungen zukünftiger entwicklungsbestimmender Faktoren erforderlich ist. Solche perspektivischen Potenzialflächen sollten in unmittelbarem räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung/Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung/Nutzung auf möglichen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Dabei ist vor allem aber auch zu berücksichtigen, dass nicht zuletzt aufgrund bestehender Nutzungen und der Multifunktionalität zentraler Versorgungsbereiche nicht jedes Grundstück innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches auch als Potenzialfläche für eine Einzelhandelsfläche anzusehen ist.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

In den Standortprofilen der Bezirke (Kapitel 7) werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dortmund auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. In Einzelfällen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese leichte Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 5.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 7 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtbezirken vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche – in Abhängigkeit von ihrer Versorgungsfunktion – als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Reihenfolge der nachfolgenden Darstellung basiert auf den aktuellen Hierarchiestufen der Zentren, wobei innerhalb der jeweiligen Hierarchiestufen eine alphabetische Sortierung erfolgte. Die folgende Tabelle gibt ergänzend für die einzelnen Stadtbezirke eine Übersicht der zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche unter Angabe der Fundstellen ihrer Abgrenzungen in den nachfolgenden Standortprofilen.

| Kapitel | Stadtbezirk     | Kapitel | Kategorie | Zentraler Versorgungsbereich | Seite |
|---------|-----------------|---------|-----------|------------------------------|-------|
| 7.1.1   | Innenstadt-West | 7.1.2.1 |           | City                         | 122   |
|         |                 | 7.1.3.1 | NVZ       | Möllerbrücke                 | 128   |
|         |                 | 7.1.4.1 | NVZ       | Dorstfeld                    | 133   |
|         |                 | 7.1.5.1 | NVZ       | Unionviertel                 | 138   |
|         |                 |         |           |                              |       |
| 7.2.1   | Innenstadt-Nord | 7.2.2.1 | SBZ       | Nordstadt                    | 155   |
|         |                 | 7.2.3.1 | NVZ       | Schützenstraße               | 160   |
|         |                 | 7.2.4.1 | NVZ       | Münsterstraße-Nord           | 165   |
|         |                 | 7.2.5.1 | NVZ       | Borsigplatz                  | 170   |
| 7.3.1   | Innenstadt-Ost  | 7.3.2.1 | NVZ       | Kaiserstraße                 | 186   |
|         |                 | 7.3.4.1 | NVZ       | Saarlandstraße               | 196   |
|         |                 | 7.3.3.1 | NVZ       | Körne                        | 191   |
| 7.4.1   | Eving           | 7.4.2.1 | SBZ       | Neue Mitte Eving             | 208   |
|         |                 | 7.4.3.1 | NVZ       | Brechten                     | 213   |
|         |                 | 7.4.4.1 | NVZ       | Obereving/Bayrische Straße   | 218   |
| 7.5.1   | Scharnhorst     | 7.5.2.1 | SBZ       | Scharnhorst                  | 230   |
|         |                 | 7.5.3.1 | NVZ       | Derne                        | 235   |
|         |                 | 7.5.4.1 | NVZ       | Husen-Kurl                   | 240   |
| 7.6.1   | Brackel         | 7.6.2.1 | SBZ       | Brackel                      | 257   |
|         |                 | 7.6.3.1 | NVZ       | Wambel                       | 262   |
|         |                 | 7.6.4.1 | NVZ       | Asseln                       | 267   |
|         |                 | 7.6.5.1 | NVZ       | Wickede                      | 272   |
| 7.7.1   | Aplerbeck       | 7.7.2.1 | SBZ       | Aplerbeck                    | 285   |
|         |                 | 7.7.4.1 | NVZ       | Berghofen                    | 295   |
|         |                 | 7.7.5.1 | NVZ       | Sölde                        | 300   |
|         |                 | 7.7.6.1 | NVZ       | Sölderholz/Lichtendorf       | 305   |
| 7.8.1   | Hörde           | 7.8.2.1 | SBZ       | Hörde                        | 320   |
|         |                 | 7.8.3.1 | NVZ       | Benninghofen                 | 325   |
|         |                 | 7.8.4.1 | NVZ       | Höchst                       | 330   |
|         |                 | 7.8.5.1 | NVZ       | Holzen                       | 335   |
|         |                 | 7.8.6.1 | NVZ       | Wellinghofen                 | 340   |
|         |                 | 7.8.7.1 | NVZ       | Clarenberg                   | 345   |

| Kapitel | Stadtbezirk    | Kapitel  | Kategorie | Zentraler Versorgungsbereich | Seite |
|---------|----------------|----------|-----------|------------------------------|-------|
| 7.9.1   | Hombruch       | 7.9.2.1  | SBZ       | Hombruch                     | 357   |
|         |                | 7.9.3.1  | NVZ       | Eichlinghofen                | 362   |
|         |                | 7.9.4.1  | NVZ       | Kirchhörde                   | 367   |
| 7.10.1  | Lütgendortmund | 7.10.2.1 | SBZ       | Lütgendortmund               | 384   |
|         |                | 7.10.3.1 | NVZ       | Marten                       | 389   |
|         |                | 7.10.4.1 | NVZ       | Bövinghausen                 | 394   |
|         |                | 7.10.5.1 | NVZ       | Oespel                       | 399   |
| 7.11.1  | Huckarde       | 7.11.2.1 | SBZ       | Huckarde                     | 415   |
|         |                | 7.11.3.1 | NVZ       | Kirchlinde                   | 420   |
| 7.12.1  | Mengede        | 7.12.2.1 | SBZ       | Mengede                      | 432   |
|         |                | 7.12.3.1 | NVZ       | Westerfilde                  | 437   |

SBZ=Stadtbezirkszentrum

NVZ=Nahversorgungszentrum

## 5.4 Sondergebietsstandorte

---

Der Masterplan Einzelhandel 2004 hatte bereits das Ziel formuliert, den Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an den Sondergebietsstandorten für den großflächigen Einzelhandel nicht weiter zu entwickeln und die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den Sondergebietsstandorten zu konzentrieren. Zum Schutz und zur Entwicklung der City und der Nebenzentren haben folgende Ziele weiterhin Bestand:

- Aufgrund ihrer Funktion für den sogenannten Versorgungs- oder Kofferraumeinkauf stellen die drei Sondergebietsstandorte in Arbeitsteilung mit den gewachsenen Zentren einen unverzichtbaren Bestandteil des Dortmunder Einzelhandels dar. Diese **ergänzende Funktion** ist zu sichern.
- **Keine Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente:** An den drei Sondergebietsstandorten sollen keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden. Entsprechende Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenverträglich zu begrenzen. Die Dortmunder Sortimentsliste definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und führt die wichtigsten nicht-zentrenrelevanten Sortimente zur Erläuterung auf.
- **Keine Ausweisung eines vierten agglomerierten Sondergebietsstandortes:** Zum Schutz und zur Entwicklung der City und der zentralen Versorgungsbereiche soll kein weiterer (vierter) Sondergebietsstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Dortmund ausgewiesen werden.

Mit diesen Vorgaben aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (1999) und dem Masterplan Einzelhandel 2004 hat der Rat der Stadt Dortmund die anzustrebende Arbeitsteilung zwischen der City und den Nebenzentren einerseits sowie den drei Sondergebietsstandorten andererseits klar und eindeutig definiert. Die Sondergebietsstandorte sollen hauptsächlich noch der Aufnahme von Baumarkt- und Möbelanbietern dienen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht an den integrierten Zentrenstandorten untergebracht werden können.

Verlagerungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben bzw. die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bleiben auf Grundlage der Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne weiterhin möglich. Darüber hinaus sind die Regeln des REHK zu berücksichtigen.

Im Dortmunder Stadtgebiet werden drei Sondergebietsstandorte definiert:

- Aplerbeck-Ost
- Bornstraße
- Indupark

## 5.5 Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Dortmund

---

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer: Damit wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Dortmund und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Dies wird u.a. durch § 1 (6) BauGB und § 1 (5) und (9) sowie § 11 (3) BauNVO flankiert. Eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Das Grundgerüst stellt dabei das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen dar, welches durch die Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen ergänzt wird.

**Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist.**

Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in nicht integrierten Lagen in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Dortmund (2004) hat Leitbild und Ziele für die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstruktur in Dortmund formuliert, die sich bewährt haben und mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel weiterentwickelt wurden. Es lassen sich darauf aufbauend folgende Empfehlungen ableiten:

### **Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur vor schädlichen Ansiedlungen an siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten**

- Die zentralen Versorgungsbereiche (Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren) sind das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtbezirken. Die Sicherung und Stärkung ihrer Funktion hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung hat nach wie vor höchste Priorität. Ihre große Bedeutung insgesamt für die Stadtentwicklung Dortmund ist bereits im Flächennutzungsplan von 1985 mit der Aufnahme als „Multizentrisches Modell“ vom Rat der Stadt festgehalten worden.

Die Sicherung des Einzelhandels insgesamt und insbesondere auch des Angebotes nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Zentren hat grundsätzlich Vorrang. Die Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren sind aufgrund ihrer zentralen Lage in den Stadtbezirken bzw. Stadtteilen von allen möglichen Standorten noch am besten zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dies ist gerade auch für Haushalte, die nicht über einen Pkw verfügen, sehr wichtig. Darüber hinaus stellen Lebensmittelmärkte (SB-

Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, Biomärkte und auch größere ausländische Anbieter) unentbehrliche Magnetbetriebe und Frequenzerzeuger für die Zentren dar, die wesentlich zur Belebung der Zentren beitragen und zugleich einen Bestandteil funktionierender sozialer Prozesse wie Kommunikation und Identifikation darstellen.

- Zur Sicherung und Stärkung eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes sollte zu den Nahversorgungsangeboten in den Zentren eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgungsstandorte) mit einem Angebot von Waren des täglichen Bedarfs angestrebt werden. Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Zentren, z.B. durch Kaufkraftabzug, sind Überschneidungen der Naheinzugsbereiche (500 m-Radius) von (sonstigen) Nahversorgungsstandorten mit denen der Zentren zu verhindern.

### Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen

- Für die Bewertung der Nahversorgung in den einzelnen Stadt- bzw. Ortsteilen in Dortmund formuliert der Masterplan Einzelhandel 2004 in seinem Nahversorgungskonzept folgendes Leitbild:  
„Die Nahversorgung eines Haushaltes bzw. eines Wohnstandortes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen vorhanden ist.“<sup>21</sup>  
Im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wird vor allem auch das Bevölkerungspotenzial im Naheinzugsbereich von Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> als wesentliches Kriterium zur Identifizierung von Versorgungslücken herangezogen. Dazu zählen vor allem die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt (großer Supermarkt), Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, aber auch Bio-markt oder ausländischer Anbieter. Nicht relevant im Rahmen der Betrachtung einer Vollversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind beispielsweise Getränkemärkte oder andere Spezialanbieter, wie Wein- und Spirituosenhändler oder Anbieter mit weniger als 400 m<sup>2</sup>, wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske (vgl. dazu auch Definition der Betriebstypen im Anhang).
- Bei einer im Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Dortmund im Lebensmittelbereich von 0,40 m<sup>2</sup>/Einwohner und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Dortmunder Stadtgebiet bestehen gegenwärtig nur wenige räumliche Versorgungslücken.
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können<sup>22</sup>, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung

<sup>21</sup> vgl. dazu Masterplan Einzelhandel 2004, Seite 48

<sup>22</sup> Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 1), zu denen insbesondere zählen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial bzw. Kaufkraftpotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche
- Es ist sicherzustellen, dass solitäre Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten. Dazu sollten sich die Naheinzugsbereiche von (sonstigen) Nahversorgungsstandorten in Wohngebieten mit denen der Zentren nicht überlappen.
- Ansiedlungen außerhalb der Zentren, an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, dürfen den Zentren nicht so viel Kaufkraft entziehen, dass diese ihre Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllen können und es zu Geschäftsschließungen kommt. Die Stadtbezirkszentren haben eine Versorgungsaufgabe für den gesamten Stadtbezirk, die Nahversorgungszentren nur für Teilbereiche wie etwa den jeweiligen Ortsteil bzw. das jeweilige Wohnquartier.  
Zur Operationalisierung dieses Kriteriums sollten Lebensmittelmärkte an solitären Standorten sowie in Nahversorgungszentren nicht mehr als 75-85 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Lebensmittel) im Naheinzugsbereich abschöpfen.
- In verschiedenen Dortmunder Stadtbezirken ergeben sich räumliche Versorgungslücken (hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten). Diese sind z.T. jedoch vor dem Hintergrund der Siedlungsdichte bzw. dem Einwohnerpotenzial sowie naheliegenden Versorgungseinrichtungen, z.T. in zentralen Lagen, zu relativieren. Deutliche Versorgungslücken, die akuten Handlungsbedarf signalisieren, sind dabei nicht hervorzuheben.

Folgende räumlich „unterversorgte“ Bereiche sind ablesbar:

- westlicher Stadtbezirk Lütgendortmund, statistische Unterbezirke Holte-Kreta und Deipenbeck (insgesamt rund 6.400 Einwohner):  
Die quantitative Versorgung dieses Wohnsiedlungsbereiches wird vor allem durch das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund mitgetragen, welches durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters derzeit eine Stärkung erfährt.
- östlicher Bereich des Stadtbezirks Hombruch, westlicher Bereich des Stadtbezirks Hörde, statistische Unterbezirke Bittermark, Wichlinghofen, Schulzentrum Hacheney (insgesamt rund 5.900 Einwohner):  
Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Kirchhörder Straße (Lücklemberg) ist dieses Defizit zu relativieren.
- nordöstlicher Bereich des Stadtbezirks Lütgendortmund, Ortsteil Westrich (rund 2.700 Einwohner):  
Die Mantelbevölkerung stellt sich als nicht ausreichend für die Ansiedlung eines struk-

turprägenden, modernen Lebensmittelmarktes dar. Durch entsprechende Angebote in den Zentren Bövinghausen und Kirchlinde wird eine angemessene Versorgung bereitgestellt.

- östlicher Bereich des Stadtbezirks Huckarde, statistischer Unterbezirk Deusen (rund 1.900 Einwohner):  
Deusen stellt sich als kleiner kompakter Wohnsiedlungsbereich dar, dessen südliches Umfeld durch den Dortmunder Hafen geprägt ist. Im Westen liegt die naturnah umgestaltete Emscher mit dem angrenzenden Deusenberg. Die Mantelbevölkerung stellt sich als nicht ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden, modernen Lebensmittelmarktes dar. Die Einwohner Deusens erreichen entsprechende Versorgungseinrichtungen im Stadtbezirkszentrum Huckarde oder auch im benachbarten Stadtbezirk Eving bzw. Stadtbezirk Innenstadt-Nord.
- statistischer Unterbezirk Brechten-Süd (rund 3.500 Einwohner):  
Brechten stellt einen kompakten Siedlungsbereich im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet dar. Die quantitative Grundversorgung Brechtens wird durch das Einzelhandelsangebot im Zentrum Brechten gewährleistet.
- statistischer Unterbezirk Kurl-Süd (rund 2.600 Einwohner):  
Husen-Kurl stellt einen kompakten Siedlungsbereich im nordöstlichen Stadtgebiet dar. Die quantitative Grundversorgung dieses Bereich einschließlich des statistischen Unterbezirks Kurl-Süd wird durch das Einzelhandelsangebot im Zentrum Husen-Kurl gewährleistet.
- nördlicher Bereich des Stadtbezirks Aplerbeck (rund 3.700 Einwohner):  
Das räumliche Defizit in diesem Bereich ist durch das Einzelhandelsangebot am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost sowie im Stadtbezirkszentrum Aplerbeck zu relativieren. Darüber hinaus gibt es einen Lebensmittel-Discounter an der Schürbankstraße.
- südwestlicher Bereich des Stadtbezirks Aplerbeck und südöstlicher Teil des Stadtbezirks Hörde (u.a. Teilbereiche Holzen, Berghofer Mark, Loh):  
Aufgrund bestehender Planungen zur Stärkung der Zentren Holzen und Höchsten, welche entsprechende Versorgungsaufgaben für die „unterversorgten“ Bereiche wahrnehmen, ist dieses räumliche Defizit (abgeleitet von der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten) aus quantitativer Sicht zu relativieren.

### Alternative Nahversorgungskonzepte

- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von alternativen Nahversorgungskonzepten möglich und sinnvoll. Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswagen. Darüber hinaus erlangt auch der Internethandel zunehmend an Bedeutung, wobei er als eine Form des Bringservice für Lebensmittel fungiert. Die Convenience Stores bieten die Möglichkeit des bequemen Einkaufs von Nahversorgungsgütern zu jeder Tageszeit. Die am häufigsten anzutreffende Form sind die Tankstellenshops, die vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind. Darüber hinaus übernehmen größere Kioske und Trinkhallen mit einem auf den täglichen Bedarf erweiterten An-



gebot, insbesondere an wohnortnahen Standorten, eine ergänzende Versorgungsaufgabe. Auch sie sind, ebenso wie die Tankstellenshops, nicht an die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gebunden.

Die einzelnen Kleinflächenkonzepte lassen sich grundsätzlich in fünf Konzepttypen einteilen, wobei die Grenzen der einzelnen Typen z.T. fließend sind<sup>23</sup>:

- **klassische Filial- und Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und Lebensmittelgroßhändler**  
Die großen Lebensmittelketten haben in der Vergangenheit Konzepte entwickelt, die mit Betriebsgrößen von rund 300–500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung vor Ort gewährleisten soll. Dabei ist eine Mindesteinwohnerzahl von 2.000–2.500 im erschließbaren Einzugsgebiet aus betrieblicher Sicht notwendig.
- **Ansätze im Rahmen regionaler Förderprogramme**  
In einigen sehr dünn besiedelten Gebieten in Deutschland sind in den vergangenen Jahren mit Hilfe öffentlich geförderter Konzeptansätze auf kommunaler und regionaler Ebene Nahversorgungslösungen entwickelt worden, die dazu beitragen sollen, Versorgungslücken zu schließen. Beispiele dafür gibt es in Schleswig-Holstein oder Baden-Württemberg. In Nordrhein-Westfalen und somit auch in Dortmund bestehen diese Förderprogramme nicht.
- **Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen**  
Bei diesen Ansätzen steht vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund. Neben der Sicherung der Nahversorgung geht es bei diesen konzeptionellen, öffentlich geförderten Ansätzen vor allem auch darum, sozial benachteiligten Menschen (z.B. behinderten Menschen oder Arbeitslosen) eine Chance auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Träger solcher Einrichtungen sind i.d.R. soziale Einrichtungen aus der Region.
- **bewohnergetragene Ansätze**  
Bei bewohnergetragenen Ansätzen werden die Bewohner eines Gebietes selbst aktiv, um die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort zu ermöglichen. Die Verkaufsflächen entsprechender Betriebe liegen oftmals bei 100-200 m<sup>2</sup>. Ein solches Konzept hat nicht die marktübliche Gewinnorientierung zum Ziel. Das wirtschaftliche Risiko liegt dabei möglichst auf vielen Schultern, z.B. im Rahmen eines genossenschaftlichen Ansatzes (nachbarschaftlich-gemeinschaftliche Trägerschaft). Daneben ist vor allem auch überwiegend ehrenamtliches Engagement der Einzelnen gefragt.
- **Ladengemeinschaften/Bündelung kleinteiliger Anbieter**  
Die Bündelung verschiedener Anbieter (kleiner Einzelhändler und Dienstleister) ist ein weiterer Ansatz zur Sicherung der Nahversorgung. Durch die Bündelung von verschiedenen Angeboten wie Bäcker, Metzger, Gemüse- und Obsthändler, Zeit-

---

<sup>23</sup> vgl. dazu auch: BBE Handelsberatung Münster: Nahversorgung, Struktur – Entwicklung – Chancen, Münster 2010

schriftenhändler, Lottoannahme, Post, Bank oder Gaststätte soll die Nahversorgung hergestellt werden.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

### **Bemessung von Stellplatzanlagen**

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Von der Größe einer Stellplatzanlage hängt im Zusammenwirken mit dem gewählten Standort sowie der Betriebsgröße und angebotener Sortimente die Größe des Einzugsgebietes eines Marktes ab. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer sowie der Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanzahl gefunden werden. Eine konsequente Regelung bei der Bemessung der Stellplatzzahlen von Lebensmittelmärkten an Nahversorgungsstandorten hat sich in Dortmund seit Bestehen des Masterplans Einzelhandel bewährt und sollte weiter geführt werden:
  - Bei der Bemessung von Stellplatzanlagen in den zentralen Versorgungsbereichen sind keine restriktiven Vorgaben vorgesehen.
  - Einzelhandelsvorhaben an Nahversorgungsstandorten bzw. dezentrale Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten sollen 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.

### **Städtebauliche Qualität sichern**

- Das dynamische Wachstum von Pkw-orientierten Betriebsformen, dazu gehören z.T. auch Lebensmittelmärkte, geht vielerorts einher mit funktionalen Anforderungen der jeweiligen Betreiber. So zeigt aber die Praxis insbesondere auch in der Stadt Dortmund, dass es auch positive Entwicklungen gibt. Diese Haltung ist beizubehalten, denn Lebensmittelmärkte prägen in besonderem Maße auch Wohngebiete. Gerade dort kommen gestalterische Defizite und die mangelhafte städtebauliche Integration besonders negativ zum Tragen.

Zur Umsetzung dieses Zieles wendet die Verwaltung der Stadt Dortmund bei entsprechenden Planungen die vom Rat der Stadt Dortmund 2008 beschlossenen Leitlinien für die Standort- und Objektgestaltung an. Sie basieren auf einer Untersuchung der Technischen Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung („Lebensmitteldiscounter und Supermärkte: Anforderungen an ihre Gestaltung und ihr räumliches Umfeld“). Darüber hinaus wird der Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund in den Beratungs- und Beurteilungsprozess für Bauvorhaben und Gestaltungsmaßnahmen eingeschaltet, die für das Stadtbild und die Qualität der Architektur in Dortmund von Bedeutung sind. Somit werden folgen-

de städtebauliche Qualitätskriterien vor allem im Gestaltungsbeirat und weniger im Konsultationskreis Einzelhandel diskutiert:

- **Lage:**  
Die Standorte sollen sich in die Geschäftslagen der Zentren und in städtebauliche Strukturen einfügen.
- **Organisation, Eingänge und Einbindung**  
Eingänge sollen sich zu den bestehenden Geschäftslagen orientieren. Eine ausschließliche Orientierung der Eingänge zu den Stellplätzen ist zu vermeiden. Der Standort ist in das vorhandene Wegesystem einzubinden. Eine Stapelung von Nutzungen ist in den zum öffentlichen Raum orientierten Bereichen sinnvoll.
- **Architektur**  
Die Architektur, insbesondere Fassaden und Eingangsbereiche, ist hochwertig zu gestalten. Bauteile, die sich zum öffentlichen Raum orientieren, sind mehrgeschossig zu erstellen bzw. müssen sich in die Umgebung einfügen. In städtebaulich „sensiblen“ Bereichen und in Abhängigkeit von der Dimension des Vorhabens sind Qualifizierungsverfahren durchzuführen.
- **Stellplätze**  
Stellplätze sollten nicht (ausschließlich) zwischen der Geschäftsstraße und dem neuen Anbieter liegen. Es gilt, integrierte Lösungen, z.B. durch seitliche oder rückwärtige Anordnung, zu finden. Dabei sind Stellflächen auf dem Dach und als Tiefgarage zu präferieren. Eine Mehrfach- bzw. Mitnutzung durch andere Betriebe und Anbieter ist umzusetzen. Es gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Gleichzeitig sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Eingangsnähe vorzusehen.
- **Anbindung**  
Zufahrten und Anlieferung sowie interne Erschließungsstraßen sind städtebaulich zu integrieren. Besonderes Augenmerk gilt Standorten in „zweiter Reihe“, z.B. auf ehemals industriell genutzten Arealen. Diese sind bezüglich der Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer besonders sensibel zu gestalten.
- **Freiflächengestaltung**  
Sichere Fußwege sind vorzusehen und ansprechend zu gestalten. Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen und von den öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch abzugrenzen, z.B. durch grüne Einfriedungen, deren Anlage und Pflege durch den Betreiber zu gewährleisten ist. Die Dortmunder Satzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist zu beachten. Diese sieht vor, dass je angefangene zwei Längsparkplätze oder je angefangene fünf Senkrecht-Parkplätze ein breitkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.
- **Werbung, Beleuchtung, Schilder**  
Außenwerbung und Beleuchtung sind den Gegebenheiten anzupassen. Eine „laute“ Beschilderung und Bewerbung des Standortes im öffentlichen Straßenraum ist zu verhindern.

**Märkte unterstützen**

- Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v.a. Münsterland, Bergisches Land, Raum Unna/Soest, Märkisches Sauerland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

## 5.6 Dortmunder Sortimentsliste

---

Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Dortmunder Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dortmund dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von entscheidender Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen

der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und - zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen - auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. Aus Gründen der Rechtssystematik werden in der Sortimentsliste nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt, die Darstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist somit als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen.

### Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

| Kriterium                                       | Merkmale                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Zentrenrelevanter Sortimente                                                                                                                                                                          | Nicht-zentrenrelevanter Sortimente                                                                                                      |
| <b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b> | notwendig für ein attraktives, vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Warengruppen<br>hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren) | nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche<br>Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert |
| <b>Besucherfrequenz</b>                         | erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten                                                                                    | erzeugen eigene Besucherfrequenz                                                                                                        |
| <b>Integrationsfähigkeit</b>                    | vergleichsweise geringer Flächenanspruch                                                                                                                                                              | sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert                                                                            |
| <b>Einzelhandelszentralität</b>                 | hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit                                                                                                                                                    | i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft                                                                        |
| <b>Kopplungsaffinität</b>                       | werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)                                                                                 | werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten                                                  |
| <b>Transportfähigkeit</b>                       | „Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich                                                                               | können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig                            |

- Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integ-

rationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Dortmund – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Aber auch in den Stadtbezirkzentren sowie im Hauptgeschäftszentrum sind sie wichtige Frequenzbringer (u.a. SB-Warenhaus Kaufland in Hombruch). Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Dortmund – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

### Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Dortmund ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste für die Stadt Dortmund besteht weitgehend Übereinstimmung. Soweit Abweichungen festzustellen sind, werden diese unten im Rahmen der Erläuterungen gerechtfertigt.

### Fortschreibung der Dortmunder Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>24</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

---

<sup>24</sup> vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, isolierten und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen.]
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Dortmund sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente - z.T. zu Warengruppen aggregiert (z.B. umfasst die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren)<sup>25</sup> - zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund aufgeteilt (vgl. Abbildung 5). Ein in Teilen abweichendes Bild bietet die Betrachtung der Verteilung der Anzahl der Betriebe entsprechend ihres Kernsortiments auf die Lagen in Zentren und außerhalb (vgl. Abbildung 6).

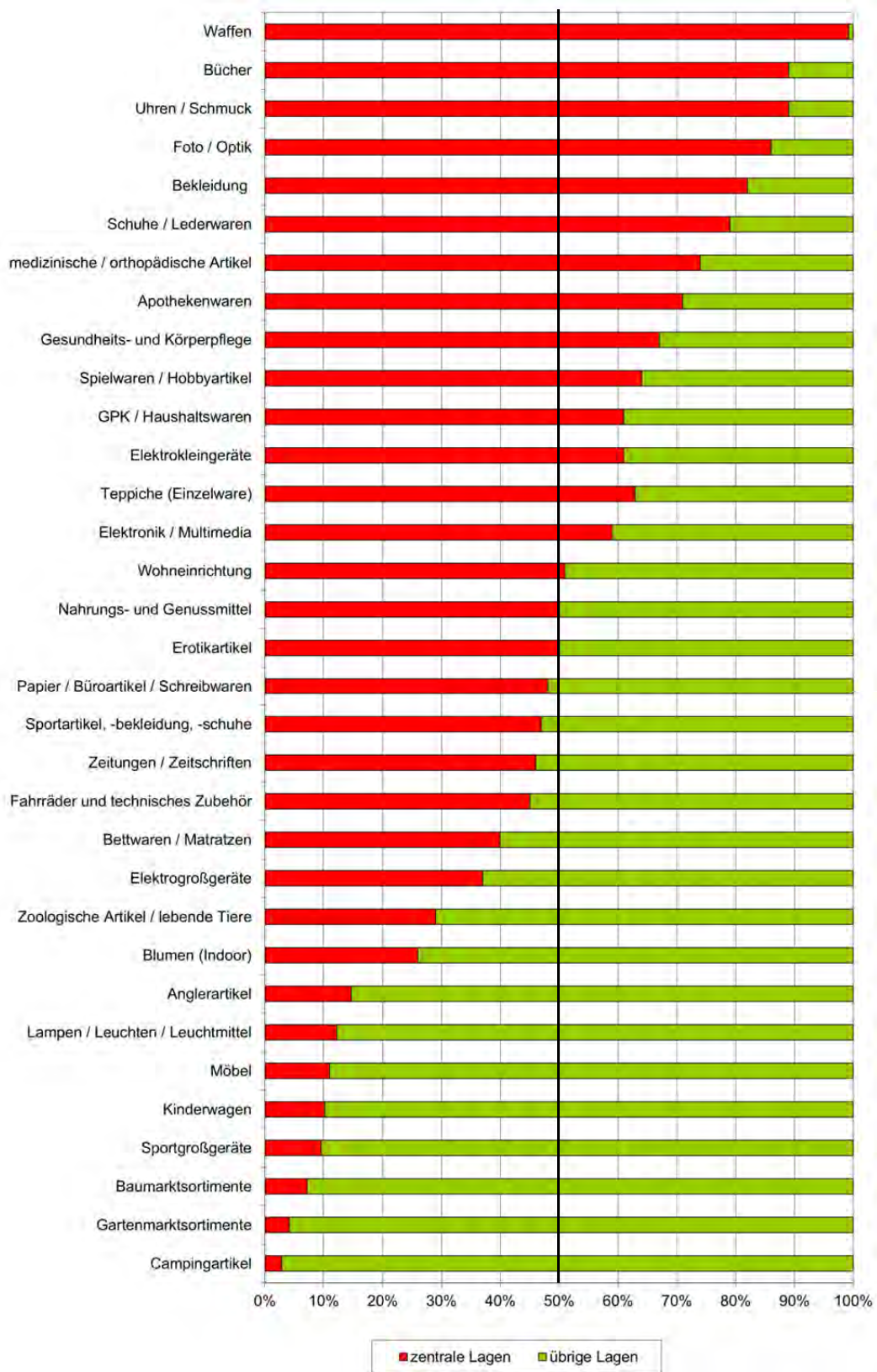
---

<sup>25</sup> vgl. dazu auch Tabelle 1:

Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung, Seite 18



**Abbildung 5: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Dortmund-Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Stadt Dortmund (02-03/2011)

**Abbildung 6: Einzelhandelsbetriebe nach Kernsortiment im Dortmunder Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Unternehmenserhebung in der Stadt Dortmund (02-03/2011)

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Dortmund ergibt sich die im Folgenden dargestellte Dortmunder Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

**Tabelle 15: Dortmunder Sortimentsliste**

| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Apothekenwaren<br>Blumen (Indoor)<br>Drogeriewaren<br>Getränke <sup>1</sup><br>Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup><br>Zeitungen/Zeitschriften                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Augenoptik<br>Bastel-, und Künstlerartikel<br>Bekleidung<br>Bücher<br>Computer und Zubehör<br>Elektrokleingeräte<br>Elektronik und Multimedia <sup>3</sup><br>Erotikartikel<br>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör<br>Glas/Porzellan/Keramik <sup>4</sup><br>Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware<br>Stoffe/Wolle<br>Haushaltswaren <sup>5</sup><br>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und<br>Tischwäsche<br>Hörgeräte | Jagdartikel, Waffen und Zubehör<br>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen<br>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme<br>Medizinische und orthopädische Artikel<br>Modellbau inkl. Zubehör<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Papier, Büroartikel, Schreibwaren<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Sammlerbriefmarken und -münzen<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel/-kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)<br>Sportbekleidung<br>Sportschuhe<br>Uhren/Schmuck |
| <b>Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Bauelemente, Baustoffe <sup>6</sup><br>Baumarktspezifisches Sortiment<br>Bettwaren/Matratzen <sup>7</sup><br>Campingartikel <sup>8</sup><br>Elektrogroßgeräte<br>Fahrräder und technisches Zubehör<br>Gartenartikel/-geräte <sup>9</sup><br>Kamine/Kachelöfen/Heizungen<br>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör <sup>10, 11</sup> ,<br>Motorradbekleidung                      | Kfz- und Motorradhandel<br>Kinderwagen<br>Lampen und Leuchten, Leuchtmittel<br>Möbel <sup>12</sup><br>Pflanzen/Samen<br>Rollläden/Markisen<br>Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)<br>Sportgroßgeräte <sup>13</sup><br>Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge<br>Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel<br>für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere                                                                                     |
| <b>Erläuterungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen<br>2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren<br>3. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

4. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Holz
7. Bettwaren/Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartengeräte/-artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
10. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
11. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
12. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen in der Dortmunder Planungspraxis wurden – zur Vermeidung von Missverständnissen bei der Zuordnung - Einzelsortimente bestimmter Warengruppen gesondert aufgeführt, dazu gehören:

- Bauelemente, Baustoffe sowie Kamine/Kachelöfen/Heizungen und Rollläden/Markisen als Teilsortimente der Baumarktsortimente
- Computer und Zubehör als Teilsortiment der Warengruppe Elektronik und Multimedia
- Gartenartikel und –geräte sowie Pflanzen/Samen als Teilsortimente des Gartenmarktsortiments
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK) sowie Haushaltswaren als Teilsortimente der Warengruppe GPK/Haushaltswaren
- Getränke als Teilsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
- Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle als Teilsortiment der Warengruppe Bekleidung
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche als Teilsortiment der Warengruppe Wohneinrichtung
- Hörgeräte als Teilsortiment der Warengruppe medizinische/orthopädische Artikel
- Modellbau inkl. Zubehör als Teilsortiment der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel
- Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie Drogeriewaren als Teilsortiment der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege
- Sammlerbriefmarken und -münzen bzw. Musikinstrumente und Zubehör als Teilsortiment der Warengruppe Spielwaren und Hobbyartikel (unter Hobbyartikeln werden Musikinstrumente und Zubehör, Künstler- und Bastelartikel sowie Sammlerbriefmarken und –münzen zusammengefasst).

Die der Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Dortmund. Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und/oder zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert sowie Abweichungen zum Masterplan Einzelhandel 2004 und der Sortimentsliste 2008 dargelegt:

### **Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z.B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, das Gros der Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, was nicht zuletzt auf die erfolgreiche, konsequente Steuerungspraxis der Stadt Dortmund zurückzuführen ist. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

### **Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente**

Die Sortimente der folgenden Warengruppen (vgl. dazu Kapitel 2.1, Tabelle 1) weisen sowohl bezüglich der Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment als auch im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Dortmunder Zentren auf.

**Bekleidung, Bücher, Elektrokleingeräte, Elektronik/Multimedia, Foto/Optik, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, medizinische/orthopädische Artikel, Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Hobbyartikel, Uhren/Schmuck**

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen die Sortimente dieser Warengruppen in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in den Dortmunder Zentren, wobei - entsprechend der Versorgungsfunktion (Hierarchiestufe) der Zentren - jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund und werden daher (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Dortmunder Sortimentsliste eingestuft.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen. Für die einzelnen Sortimente ergibt sich ein differenziertes Bild.

Sortimente wie **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen) oder **Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen** liegen tendenziell innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der unterschiedlichen Hierarchiestufen. Dabei handelt es sich zwar auch um Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment, insbesondere Fachgeschäfte (z.B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter), aber mehr noch um Anbieter mit verschiedenen Randsortimenten aus der Warengruppe Wohneinrichtungsartikel. Die größten sortimentspezifischen Flächen werden in den Warenhäusern Karstadt und Kaufhof vorgehalten. Insgesamt stellen diese Sortimente einen Bestandteil zahlreicher zentraler Versorgungsbereiche dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden somit auch weiterhin – in Übereinstimmung mit der Sortimentsliste des REHK für das Östliche biet - als zentrenrelevant eingestuft.

Einen mit leicht unter 50 % liegenden Verkaufsflächen- und auch Betriebsanteil nehmen die zentralen Versorgungsbereiche am Teilsortiment **Fahrräder** ein. Die Angebotsstruktur in diesem Sortiment ist in Dortmund kleinteilig. Sowohl entsprechende Fachgeschäfte als auch Fachabteilungen größerer Anbieter, wie beispielsweise Karstadt Sport, weisen Flächen auf, die z.T. deutlich unterhalb von 500 m<sup>2</sup> liegen. Dabei finden sich Fachgeschäfte sowohl in der City (Das Rad) als auch in Stadtbezirkszentren oder Nahversorgungszentren (beispielsweise Stadtbezirkszentrum Hörde: Hörder Bike oder Nahversorgungszentrum Wellinghofen: Reuber Bike).

Marktseitig ist dagegen ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten (z.B. Megabike). Derzeit findet in vielen Kommunen und somit nicht zuletzt auch in Dortmund eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Sportartikel besitzen unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und Sportschuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Warengruppen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebotes bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel den Wettbewerb. Vielfach ist aber auch zu beobachten, dass die Entwicklungschancen der Anbieter in den Zentren begrenzt sind und diese nach Standorten außerhalb der Zentren streben, an denen sie ihre Waren zeitgemäß anbieten können. Vor dem Hintergrund der mittelfristigen Sicherung und Stärkung eines modernen Angebotes in diesem Sortiment im Dortmunder Stadtgebiet ist das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör – entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Dortmund – als nicht-zentrenrelevant einzuordnen.

Das Sortiment **Modellbau** stellt ein Teilsortiment der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel dar und ist als Einzelsortiment „Modellbau inkl. Zubehör“ als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Es wird spezifiziert aufgeführt, da es entsprechende Fachgeschäfte und -abteilungen in der Dortmunder Einzelhandelslandschaft gibt und somit eine eindeutige Zuordnung vorgenommen werden kann. Die Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel, leistet - auch mit ihren speziellen Teilsortimenten - einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes und trägt damit auch zur Kundenfrequenz bei. In der Dortmunder City werden Modellbauartikel in kleineren Fachabteilungen großflächiger Anbieter wie Lütgenau – Das Kinderkaufhaus oder Conrad Elektronik angeboten. Spezialisierte Fachgeschäfte befinden sich daneben vor allem in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, z.B. Der Loksuppen (Märkische Straße), Modelltreff Raabe (Hohe Straße) oder Berlin-

ski (Märkische Straße). Eine Differenzierung von Teilsortimenten eines Hauptsortiments (im vorliegenden Fall Spielwaren, Hobbyartikel) im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz schwächt das Angebot dieser Warengruppe insgesamt. Vor diesem Hintergrund wird auch das Teilsortiment Modellbau als zentrenrelevant eingestuft.

Im Sortiment **Erotikartikel**, für welches die bisherige Dortmunder Sortimentsliste und auch das REHK keine expliziten Vorgaben zur Einordnung treffen, liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen bei 50 %. Vor dem Hintergrund eines vielfältigen Angebotes in den Zentren wird die Einstufung des Sortiments als zentrenrelevant vorgenommen.

Darüber hinaus gibt es aber auch Sortimente, die ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und/oder ihren Anteil der Betriebe außerhalb zentralen Lagen haben, die aber dennoch – nicht zuletzt um aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht dieser Schieflage entgegenzuwirken – als zentrenrelevant eingestuft werden. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

Für **Sportbekleidung/-schuhe** sowie **Sportartikel und -geräte** ist die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment trotz eines – wenn auch nur leichten – Verkaufsflächenschwerpunktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beizubehalten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Angebotes in den Zentren. Insbesondere in der City gehören größere Anbieter (wie Karstadt Sport oder intersport) zu wichtigen Frequenzerzeugern und Magnetbetrieben. Gleichzeitig wurden **Sportgroßgeräte** in der Fortschreibung der Sortimentsliste als Teilsortiment ausgegliedert und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u.a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

**Jagdartikel sowie Waffen** werden in der Stadt Dortmund zumeist in Form kleinerer Fachgeschäfte angeboten, die sich überwiegend in integrierten Streulagen und zentralen Versorgungsbereichen befinden. Wenngleich der rechnerische Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment Waffen aktuell sehr hoch ausfällt, handelt es sich hier insgesamt um zwei Anbieter in der City (Frankonia Jagd, PW Tobacco), deren Verkaufsflächen in diesem Sortiment insgesamt weniger als 400 m<sup>2</sup> umfassen. Sie sind weniger bedeutende Frequenzerzeuger, sondern profitieren von der Dichte und Vielfalt des umliegenden Angebotes. Grundsätzlich ist vor allem herauszustellen, dass Spezialanbieter dieser Art das innerstädtische Angebot qualifizieren und abrunden. Vor diesem Hintergrund wird für das Sortiment Jagdartikel und Waffen eine Einstufung als zentrenrelevant vorgenommen.

### Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die üblicherweise und so auch in der Stadt Dortmund an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:



**Anglerartikel** nehmen im Gegensatz zu den Sortimenten Jagdartikel sowie Waffen in den Zentren, insbesondere auch der Dortmunder City, eine deutlich untergeordnete Stellung ein (Randsortiment). Aufgrund der sehr geringen quantitativen wie auch funktionalen Bedeutung dieses Sortiments im Rahmen des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet insgesamt bzw. in den Dortmunder Zentren ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten ließe. Daher wird für das Sortiment Anglerartikel die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment vorgenommen.

**Campingartikel** sind, bezogen auf die Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vertreten. In der Dortmunder City werden Campingartikel als Randsortimente angeboten (z.B. Karstadt Sport). In Fortführung der Einstufung in der Sortimentsliste 2008 werden sie als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Eine Vereinbarkeit mit der Sortimentsliste des REHK für das Östliche Ruhrgebiet ist gegeben, da dort eine räumliche Differenzierung für dieses Sortiment vorgesehen ist.

Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** besitzt einen flächenmäßig überwiegenden Anteil in zentralen Lagen. Ein großflächiger Anbieter -und gleichzeitig der größte mit entsprechendem Kernsortiment überhaupt in Dortmund (50 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in diesem Sortiment) -ist das Fachgeschäft Azad in der Dortmunder City. Daneben ist der marktseitige Trend herauszustellen, dass Teppiche als Einzelware vor allem als Randsortiment in Möbelhäusern oder z.T. auch in Baumärkten angeboten werden. Entsprechende Verkaufsflächenanteile weisen demnach auch die Möbelmärkte in Dortmund (u.a. Poco oder IKEA) auf. Vor dem Hintergrund der marktseitigen Veränderungen sowie der Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Stadtgebietes wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Die Verkaufsflächenanteile des Sortiments **Bettwaren/Matratzen**<sup>26</sup> liegen vorwiegend außerhalb zentraler Lagen (60 %), während die Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment vorwiegend innerhalb zentraler Lagen anzutreffen sind. Das flächenmäßig größte Angebot eines Betriebes in diesem Sortiment entfällt auf das Warenhaus Karstadt. Darüber hinaus befinden sich Fachmärkte z.T. in den Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen, aber auch an Ergänzungsstandorten in solitärer Lage oder an den Sondergebietsstandorten. Ein deutlicher Anteil des Angebotes entfällt auf Randsortimente von Möbelanbietern, die sich zumeist in dezentralen Lagen befinden. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen, jedoch vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren/Matratzen (u.a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fällt mit rund 12 % sehr gering aus. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** besteht in der Stadt Dortmund nur noch ein sehr eingeschränktes Facheinzelhandelsangebot. Dieses beschränkt sich auf die City, wobei es durch seine Spezialisierung eine entsprechende Magnetfunktion entwickelt, vor allem aber auch von den Passantenfrequenzen der übrigen Ein-

<sup>26</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.



zelhandelseinrichtungen profitiert. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung sowie dem Schwerpunkt außerhalb von zentralen Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

In der Dortmunder Sortimentsliste 2008 – wie auch im Regionalen Einzelhandelskonzept – wurde für das nun nicht-zentrenrelevante Sortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere) eine Unterteilung in das nahversorgungsrelevante Teilsortiment **Heimtierfutter** sowie das Teilsortiment **Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)** vorgenommen. Diese Differenzierung sollte der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere (häufig v.a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten) ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Da die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten werden und in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vorkommen, außerdem im Bestand auch das Gros der Verkaufsflächen der gesamten Warengruppe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, wird zukünftig eine Einstufung des (gesamten) Sortiments Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere) als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Das Sortiment **Kinderwagen**, welches in der Dortmunder Sortimentsliste 2008 ebenso wie in der Liste des REHK nicht vertreten ist, wird aufgrund seiner Beschaffenheit und geringen Magnetfunktion als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

**Elektrogroßgeräte** haben den quantitativen Schwerpunkt der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen deutlich außerhalb der Zentren. Dabei wird dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment größerer Fachmärkte (u.a. Küchenfachmarkt, Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt) an den Sondergebietsstandorten oder an solitären Standorten angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Lagen), der Beschaffenheit des Sortiments (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

### **Dortmunder Sortimentsliste und Sortimentsliste gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet**

Mit der Sortimentsliste gemäß **Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet** ist die Dortmunder Sortimentsliste 2012 weitgehend kompatibel. Die Begründungen für die nachfolgend aufgezeigten Abweichungen ergeben sich aus den Ausführungen zur Herleitung der Dortmunder Sortimentsliste.

Für bestimmte Sortimente sieht das REHK grundsätzlich eine Einstufung als zentrenrelevant, jedoch mit räumlicher Differenzierung, vor. Dies sind Heimtextilien (Teppicherzeugnisse); Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter); Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör; Campingartikel (Zelte und Zubehör), Reitsport, Anglerbedarf.

Sowohl das Sortiment Fahrräder und technische Zubehör als auch die übrigen Sortimente: Heimtextilien (Teppicherzeugnisse); Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter); Campingartikel (Zelte und Zubehör) sowie Reitsport, Anglerbedarf werden in der Dortmunder Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Abweichend vom REHK wurden Erotikartikel (zentrenrelevant), Modellbau (zentrenrelevant) und Elektrogroßgeräte (nicht-zentrenrelevant) als Einzelsortimente ausgewiesen. Eine Differenzierung der Warengruppe zoologische Artikel mit dem Teilsortiment Heim- und Kleintierfutter wie im REHK wurde nicht aufgenommen, die Sortimente Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere wurden als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

### **Zusammenfassung der Veränderungen der Dortmunder Sortimentsliste 2012 im Vergleich zur Dortmunder Sortimentsliste 2008**

Im Vergleich zur Dortmunder Sortimentsliste 2008 ist die Dortmunder Sortimentsliste 2012 differenzierter und genauer.

Folgende **Ergänzungen** und Modifikationen sind erfolgt:

- Aufnahme der zentrenrelevanten Sortimente:
  - Bastel- und Künstlerartikel
  - Erotikartikel
  - Hörgeräte
  - Jagdartikel, Waffen und Zubehör
  - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen (in der Sortimentsliste 2008 wurden „Kunstgegenstände“ und „Bilderrahmen“ bereits aufgeführt)
  - Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme (in der Sortimentsliste 2008 gab es das Sortiment Lederwaren und Schuhe. In der Sortimentsliste 2012 ist bei Lederwaren eine Ergänzung um Taschen, Koffer und Regenschirme erfolgt. Schuhe werden separat in der Sortimentsliste 2012 aufgeführt)
  - Modellbau inkl. Zubehör
  - Sammlerbriefmarken und -münzen (2008 wurde bereits das zentrenrelevante Sortiment Briefmarken und Münzen aufgeführt, was nun in der Sortimentsliste 2012 genauer bezeichnet wird)
  - Sportbekleidung
  - Sportschuhe
- Berücksichtigung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente:
  - Bettwaren und Matratzen
  - Elektrogroßgeräte
  - Kamine/Kachelöfen/Heizungen
  - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung (Motorradbekleidung war schon in der Sortimentsliste 2008 aufgeführt)
  - Kfz- und Motorradhandel

- Kinderwagen
- Pflanzen und Samen
- Rollläden/Markisen
- Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportgroßgeräte
- Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere (Kleintierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere (nahversorgungsrelevant) sowie Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf (nicht-zentrenrelevant) waren schon in der Sortimentsliste 2008 aufgeführt. In der Sortimentsliste 2012 erfolgt eine Ergänzung um lebende Tiere)

Darüber hinaus sind folgende **Veränderungen** erfolgt:

- Das Sortiment Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere ist nun als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Die in der Sortimentsliste 2008 erfolgte Unterteilung in das Teilsortiment Heimtierfutter und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere (nahversorgungsrelevant) sowie in das Teilsortiment Heimtierbedarf, zoologischer Bedarf (nicht-zentrenrelevant) ist entfallen (s.o.)
- Das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör ist nun als nicht-zentrenrelevant eingestuft (2008: zentrenrelevant)
- Das Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ist nun als nicht-zentrenrelevant eingestuft (2008: zentrenrelevant)
- Das Sortiment Teppiche ist nun als nicht-zentrenrelevant eingestuft (2008: zentrenrelevant)

**Nicht mehr aufgeführt** werden folgende Sortimente:

- Schulartikel (werden als Teilsortiment der Warengruppe Papier, Büroartikel, Schreibwaren gefasst)
- Körperpflegemittel (werden als Teilsortiment der Drogeriewaren gefasst)
- Tapeten (werden als Teilsortiment des Baumarktspezifischen Sortimentes gefasst)
- Geschenkartikel
- Edelmetallwaren

Darüber hinaus erfolgten zum Teil redaktionelle Änderungen (z.B. Sortimentsliste 2008: Unterteilung zwischen Fach- und Unterhaltungszeitschriften, Sortimentsliste 2012: keine Unterteilung mehr und damit insgesamt als Zeitschriften benannt).

## 5.7 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Dortmund

---

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt der Masterplan Einzelhandel eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Dortmund dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu. Er gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr formuliert der Masterplan Einzelhandel Leitvorstellungen und Grundregeln, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Dortmund nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden und zu stärkenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen **Einzelfallbetrachtungen** (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Vorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Masterplans Einzelhandel bilden hingegen **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zur Stärkung und Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstruktur für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Dortmund abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Vorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, jedoch auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können u.U. Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur werden damit klar.

Es sollen für Dortmund die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „**Ansiedlungsregeln**“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse manifestiert werden sollten. Diese Ansiedlungsregeln sind als Grundgedanken bereits im Masterplan 2004 formuliert worden, so dass damit ein Aufbau auf Bewährtem erfolgt. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der „**passive**“ **Bestandsschutz**.

Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.<sup>27</sup> In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleisten kann<sup>28</sup>.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Dortmund werden im Folgenden dargestellt. In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2004 erfolgt eine Neugliederung in drei Haupt-Grundsätze analog zu den Sortimentskategorien

- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- 

Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Grundsätze. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Grundsätze Rechnung tragen. Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel Dortmund sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

---

<sup>27</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster.

<sup>28</sup> Darüber hinaus besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, den aktiven Bestandsschutz so zu gestalten, dass er zwar bei Zerstörung des Objektes oder Aufgabe der Nutzung erhalten bleibt, er jedoch keine Entwicklungsoptionen beinhaltet.

**Tabelle 16: Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung**

|                    | Kernsortiment                 |          | Größenordnung                      | Mögliche Beispiele                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------|----------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundsatz 1</b> | <b>nahversorgungsrelevant</b> | <b>1</b> | $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$ | Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte (z.B. Obst und Gemüse), Spezialgeschäfte (z.B. Süßwaren; Bäcker) |
|                    |                               | <b>2</b> | $> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$    | SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt (großer Supermarkt), Supermarkt, Lebensmitteldiscounter                             |
| <b>Grundsatz 2</b> | <b>zentrenrelevant</b>        | <b>3</b> | $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$ | Textildiscounter, Schuhfachmarkt                                                                                   |
|                    |                               | <b>4</b> | $> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$    | Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt                                                                |
| <b>Grundsatz 3</b> | <b>nicht-zentrenrelevant</b>  | <b>5</b> | $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$ | Teppichfachgeschäft, Parkettstudio                                                                                 |
|                    |                               | <b>6</b> | $> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$    | Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter                                                                    |

Quelle: eigene Zusammenstellung

### 5.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1)



#### Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von ergänzenden Nahversorgungsstandorten.



#### Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

**b. Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen (bau- und planungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei auszuschließen.**

#### **Erläuterungen zu Grundsatz 1:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen oder an ergänzenden Nahversorgungsstandorten liegen.

Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern**. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht es dabei nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (Zentren sowie auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Die Stadtbezirkszentren haben eine Versorgungsaufgabe für den gesamten Stadtbezirk, die Nahversorgungszentren nur für den jeweiligen Ortsteil bzw. für die jeweiligen Wohnquartiere. Nahversorgungszentren sollten mit ihrem Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln nicht mehr als 75 % - 85 % (Orientierungswert) der Kaufkraft im zu versorgenden Bereich abschöpfen. Die verbleibende Kaufkraft ermöglicht gleichzeitig Ansiedlungen im übergeordneten Stadtbezirkszentrum oder auch an sonstigen Nahversorgungsstandorten zur Schließung räumlicher Versorgungslücken im Sinne einer hierarchischen Zentrenstruktur bzw. einer wohnungsnahen Versorgung.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können **klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sinnvoll und möglich sein, **wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden** können. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen **Nahversorgungsfunktion** ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf die **zentralen Versorgungsbereiche** oder die **Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel** ausgehen. Großflächige Ansiedlungsvorhaben sind dabei immer auch mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) abzustimmen (Einzelhandelserlass NRW).

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelbetrieben bietet die **Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft** im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der **Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen** eine bewährte Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen solitären **Nahversorgungsstandort** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs (in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich) handelt und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im Naheinzugsbereich eine Quote von rund 75-85 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel<sup>29</sup>) der Bevölkerung nicht überschreitet.

### 5.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Grundsatz 2)



#### Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Dortmunder City als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren.



#### Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten<sup>30</sup> Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in der City oder den Stadtbezirkszentren liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Verkaufsflächendimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.
- b. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können außerdem in den Nahversorgungszentren liegen.

<sup>29</sup> Die sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquote wird auf Ebene der statistischen Unterbezirke lokalspezifisch betrachtet.

<sup>30</sup> jeweils ohne nahversorgungsrelevante Sortimente



**Erläuterungen zu Grundsatz 2:**

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs City mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Dortmund attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Dortmunder City sowie in Stadtbezirkszentren zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Dortmund attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Hierarchiestufe des Zentrums zu dimensionieren. Folgende **Orientierungswerte für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment** sind zu berücksichtigen:

- City: keine Größenbeschränkung (Kriterium: regionale Verträglichkeit)
- Stadtbezirkszentren: Verkaufsflächendimensionierung orientiert sich an Versorgungsfunktion (Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis bezogen auf den Bezirk)
- Nahversorgungszentren: bis zu 800 m<sup>2</sup>

Um den zentralen Versorgungsbereichen weitere Entwicklungspotenziale zu belassen, liegen diese Größenordnungen jeweils bewusst deutlich über den derzeitigen Betriebsgrößen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen. In den Stadtbezirkszentren sollte die Verkaufsfläche von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Versorgungsfunktion (Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial im Stadtbezirk/zu versorgenden Bereich) des Zentrums ausgerichtet sein. Dabei hat sich eine Größenordnung von rund 3.000 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächenobergrenze bisher bewährt und sollte auch künftig als Orientierungswert herangezogen werden. In den Nahversorgungszentren liegen die bestehenden Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment derzeit überwiegend deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Zur Gewährleistung der Entwicklung höherrangiger Zentren soll für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Nahversorgungszentren eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> als Orientierungswert herangezogen werden.

In **Gewerbegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich der sogenannte Annexhandel (vgl. dazu Kapitel 5.7.4).

### 5.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3)



#### Ziel:

Räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die dafür festgesetzten drei Sondergebietsstandorte sowie Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Ergänzung der Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sondergebietsstandorten und den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



#### Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen in **zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen **großflächige Einzelhandelsbetriebe** (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig an den **Sondergebietsstandorten** Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark liegen.
- c. **Großflächige Einzelhandelsbetriebe** (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können im begründeten Einzelfall an **solitären Sonderstandorten** auch außerhalb der Sondergebietsstandorte angesiedelt werden.
- d. Zentrenrelevante **Randsortimente** von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Darüber hinaus sind die Regelungen des REHK zu beachten.
- e. Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

#### Erläuterungen zu Grundsatz 3a-c:

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gelten die **Sondergebietsstandorte Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark** als **Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**.

Vor dem Hintergrund räumlicher und quantitativer Defizite bzw. nicht gegebener Flächenverfügbarkeit an den Sondergebietsstandorten ist die Öffnung neuer, zusätzlicher Standorte in Form von solitären Sonderstandorten im Einzelfall, unter besonderer Berücksichtigung stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen sowie ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte, zu prüfen. Folgende Aspekte sollten dabei vor allem berücksichtigt werden:

Bestehende Einzelhandelsstandorte großflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, die den Ansiedlungsprioritäten nicht entsprechen und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Sondergebietsstandorte liegen, genießen Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang ist zu empfehlen, den Bestand – soweit noch nicht geschehen – bauplanungsrechtlich zu steuern (Aufstellung eines Bebauungsplanes, Festsetzung Sondergebiet).

Bei Aufgabe eines Standortes, der die Anforderungskriterien an einen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment nicht erfüllt, sollte im Planungsfall auch ein „Zurückfahren“ des Einzelhandelsstandortes geprüft werden. Hier bedarf es spezifischer Entscheidungen im Einzelfall, die nicht zuletzt auch mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer berücksichtigen müssen.

Neue Standorte sollten nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) ausgewiesen werden. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Zentrenstruktur müssen die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden (vgl. dazu Grundsatz 3d).

### **Erläuterungen zu Grundsatz 3d:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder **Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment<sup>31</sup> vorhanden ist, zulässig sein.

Somit ist die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO (mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) aus städtebaulicher Sicht gegeben, um Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen. Dabei sollte der bisher gemäß LEP NRW und REHK gültige Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente weiterhin angewendet werden. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel geht ebenfalls von 10 % aus. Er ergibt sich sowohl aus den landesplanerischen Vorgaben als auch aus den durch die Rechtsprechung definierten Kriterien (vgl. S. 38 f) an Randsortimente hinsichtlich ihrer ergänzenden Funktion und untergeordnete Gewichtigkeit. Darüber hinaus wird ein allgemeingültiger absoluter Schwellenwert auf der übergeordneten landesplanerischen Ebene diesbezüglich nicht (mehr) definiert. Dieser ist empirisch nicht allgemeingültig ableitbar. Das Eintreten raumordnerischer Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Verdrängungseffekte aufgrund der Heterogenität des Landes Nordrhein-Westfalen hängt stark von der jeweils konkreten örtlichen Angebotssituation ab. Eine quantitative Obergrenze muss daher der Einzelfallprüfung (städtebauliche Wirkungsanalyse) vorbehalten werden.<sup>32</sup> Gleichwohl wird, auf Grundlage der positiven

<sup>31</sup> Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u.a. zu nennen: GPK Haushaltswaren, Wohneinrichtung/Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung/ Heimtextilien, Arbeitskleidung/-schuhe, Schnittblumen in Bau- und Gartenmärkten.

<sup>32</sup> vgl. dazu Junker + Kruse im Auftrag der Staatskanzlei NRW: Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Dortmund 2011

Erfahrungen der Stadt Dortmund mit dem Grenzwert für zentrenrelevante Randsortimente in Höhe von 2.500 m<sup>2</sup>, empfohlen, diesen als Orientierungswert beizubehalten.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche zu beachten. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

### **Ausnahmen von Grundsatz 3:**

**Betriebsverlagerungen** bestehender Anbieter innerhalb des Stadtgebietes bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche können grundsätzlich zulässig sein, sofern planungsrechtlich oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass von einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung des Altstandortes keine zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erfolgen.

Veränderungen innerhalb des Bestands genehmigter Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment in den drei Sondergebietsstandorten des großflächigen Einzelhandels Bornstraße, Aplerbeck-Ost und Indupark sind ausnahmsweise dann möglich, wenn in der Flächenbilanz eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt.

Eine Ergänzung der vorhandenen drei Sondergebietsstandorte für den großflächigen Einzelhandel (Indupark, Bornstraße, Aplerbeck-Ost) mit Vorhaben, die über ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment verfügen, ist möglich. Hierbei sind insbesondere die Regelungen des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet für die Randsortimente zu berücksichtigen.

### **5.7.4 Das „Handwerkerprivileg“**

---

In Gewerbegebieten besteht hinsichtlich der Regelungen der Grundsätze 1 und 2 eine Ausnahme für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten, die dem sogenannten „Handwerkerprivileg“ (Annexhandel) genügen. Dies besagt, dass in Gewerbegebieten Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten an Endverbraucher in **Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben** bestehen, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen/Produktion stehen und
- die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind

Die Ermöglichung einer derartigen Ausnahmeregelung entspricht etablierten Marktgegebenheiten. Sie berücksichtigt sowohl die Interessen der Betreiber an ihren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben, dient der Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Betriebe und leistet damit auch einen Beitrag zur Standortsicherung. Sie lässt sich darüber hinaus aber auch mit den Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel Dortmund in Einklang bringen. Durch die Beschränkung auf eigene Produkte beziehungsweise durch die funktionale Verknüpfung mit den angebotenen Handwerksleistungen ist der Anwendungsbereich der Regelung derart eingeschränkt, dass sich daraus städtebaulich relevante Beeinträchtigungen für die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Dortmund nicht ergeben werden. Die Gewährung einer Ausnahme zum Annexhandel ist im Einzelfall zu prüfen. Die Formulierung der Bedingungen für eine Ausnahme sowie die Marktgegebenheiten gebieten es keinesfalls, dass bei jeder Gewerbegebietsplanung eine entsprechende Festsetzung für den Annexhandel vorzusehen ist.

## **5.8 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben**

---

Abschließend wird in Tabelle 17 eine zusammenfassende, vereinfachte Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben gemäß der Grundsätze des Masterplans Einzelhandel gegeben. Das Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel: dem darin formulierten, übergeordneten Entwicklungsleitbild, den Zielen, dem künftigen Standortprofil und den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben generell hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur der Stadt Dortmund zu prüfen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

**Tabelle 17: Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen – Übersicht**

| Zentrenkategorie                                                     | Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1) | Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2) | Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)* |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>City</b>                                                          | ja                                                                                   | ja                                                                            | ja                                                                                                                                   |
| <b>Stadtbezirkszentren</b>                                           | ja                                                                                   | ja, wenn $\leq 3.000 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)                         | ja                                                                                                                                   |
| <b>Nahversorgungszentren</b>                                         | ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)                                        | ja, wenn $\leq 800 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)                           | nein                                                                                                                                 |
| <b>Sonstige Nahversorgungsstandorte/Sonderstandort Nahversorgung</b> | ja<br>(in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)                                     | nein                                                                          | ja                                                                                                                                   |
| <b>Sondergebietsstandorte</b>                                        | nein                                                                                 | nein                                                                          | ja, wenn räumliches Erweiterungspotenzial vorhanden                                                                                  |
| <b>solitäre Sonderstandorte ggf. Standortgemeinschaften</b>          | nein                                                                                 | nein                                                                          | ja                                                                                                                                   |

\* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, nach REHK maximal jedoch  $2.500 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche zu beschränken.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

## 5.9 Konsultationskreis Einzelhandel

---

Der Masterplan Einzelhandel dient der Stadt Dortmund auch in der Fortschreibung 2013 als Rahmen und Leitlinie für die weitere Entwicklung des Einzelhandels. Die im Masterplan Einzelhandel festgelegten Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren und Sondergebietsstandorte mit großflächigem Einzelhandel bilden die Richtschnur für Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel; die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und durch Beschlüsse des Rates der Stadt Dortmund unter Beachtung der Regeln des Masterplans Einzelhandel.

Der Konsultationskreis Einzelhandel ist ein vom Rat beschlossenes Expertengremium. Er wurde mit der Verabschiedung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes im August 1999 eingesetzt und besteht aus Vertretern folgender Institutionen:

- Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
- Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- Gewerkschaft (ver.di)
- Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung, Dienstleistungszentrum Wirtschaft
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Bauordnung
- Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Stadtentwicklung (Geschäftsführung)

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2013 intensiv begleitet und hierbei insbesondere an der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Festlegung der Steuerungsgrundsätze konstruktiv mitgewirkt.

Zur Bewertung und Einordnung von Einzelhandelsvorhaben im Dortmunder Stadtgebiet tritt der Konsultationskreis Einzelhandel regelmäßig einmal im Monat zusammen. Er berät alle Einzelhandelsvorhaben, d.h. Ansiedlungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen in Dortmund und formuliert nach den Vorgaben des Masterplans Empfehlungen zu den Vorhaben an die Dortmunder Planungsverwaltung sowie die politischen Gremien der Stadt Dortmund.

Die umfassende Einbindung der relevanten Akteure bei der Dortmunder Einzelhandelssteuerung erhöht die Akzeptanz der Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel und gewährleistet deren inhaltliche Kongruenz mit den Aussagen des Masterplans.

Der regelmäßige Tagungsrythmus des Konsultationskreises Einzelhandel garantiert einen stetigen Informationsaustausch zwischen den Beteiligten sowie eine zügige Entscheidung - auch schon nach ersten Planideen. Dieses Vorgehen bietet Investoren bei ihren Vorhaben erhebliche Planungssicherheit, da Projekte frühzeitig mit den wesentlichen Institutionen abgestimmt werden. Bisher hat der Konsultationskreis Einzelhandel für ca. 75 % der rund 900 behandelten Projekte eine positive Empfehlung ausgesprochen.

## 6 Regionales Einzelhandelshandelskonzept

---

### Hintergrund

Der Schutz der kommunalen Zentren kann von keiner Stadt allein erreicht werden. Vor allem in einem Ballungsraum wie dem Ruhrgebiet können großflächige Einzelhandelsansiedlungen insbesondere an Stadtgrenzen zu Kaufkraftabflüssen führen, die benachbarte Innenstädte und Zentren nachhaltig schwächen oder ihnen die Entwicklungsperspektive nehmen.

Zur Vermeidung einer solchen zentrenschädlichen Konkurrenz über Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten haben die Stadt Dortmund und (seinerzeit) 18 weitere Nachbarkommunen im Juni 2001 das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche unterzeichnet und durch Ratsbeschlüsse als fachliche Grundlage ihrer Standortpolitik für großflächigen Einzelhandel übernommen. In der Zwischenzeit gehören insgesamt 24 Kommunen dem REHK an. Das Regionale Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen und ein wichtiger ergänzender Bestandteil des Dortmunder Einzelhandelskonzepts.

### Inhalt

Das aus einem Arbeitskreis aus Vertreten von Kommunen, Kreisen, Bezirksregierungen, Industrie- und Handelskammern und des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Mitte e.V. erarbeitete Konzept umfasst gemeinsame Regeln zur nachbarschaftlichen Abstimmung und verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen. Leitideen sind, dass zum einen die Einzelhandelsfunktion bevorzugt an integrierten Standorten verortet sein soll und dass es zum anderen in der Region möglichst eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt und somit ein einheitlicher Qualitätsmaßstab für die Nahversorgung in der Region gilt. Damit wird ein Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region geleistet.

Darüber hinaus dient das REHK der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven. Insbesondere handelt es sich dabei um Standorte von Möbel- und Einrichtungshäusern, Baumärkten, Gartencentern, SB-Warenhäusern sowie Fachmärkten, die über einen außergewöhnlich großen Einzugsbereich verfügen.

### Verfahren

Das Regionale Einzelhandelskonzept bildet eine informelle Form der interkommunalen Kooperation. Sie ergänzt die im Rahmen der förmlichen Verfahren gesetzlich vorgeschriebene nachbargemeindliche Abstimmung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben.

So sieht das Regionale Einzelhandelskonzept vor, dass Ansiedlungskommunen potenziell von den Vorhaben betroffene Nachbarkommunen möglichst frühzeitig vor Einleitung der formellen Verfahren informieren und mit ihnen anhand der Regeln des Konzeptes einen Regionalen Konsens herbeiführen. Dabei werden Ansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach einheitlichen Kriterien bewertet. Vielfach geht es hierbei um Möbelmärkte/Einrichtungshäuser, Baumärkte und Gartencenter, aber auch um Einkaufszentren. Ein erzielter Regionaler Konsens oder auch nachbargemeindliche Bedenken zu Ansiedlungsvorhaben werden dann im Rahmen der formellen Genehmigungsentscheidung berücksichtigt. So



trägt das Regionale Einzelhandelskonzept zur Vereinfachung und Beschleunigung der formellen Abstimmungsprozesse bei.

### **Wechselwirkung zu kommunalen Einzelhandelskonzepten**

Abgesehen von zum Teil methodischen Unterschieden und Unterschieden bei den Sortimentslisten fügen sich die im östlichen Ruhrgebiet vorhandenen kommunalen Einzelhandelskonzepte in die übergeordnete Logik des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ein. Dennoch sollte ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass die am Regionalen Einzelhandelskonzept beteiligten Kommunen die regionale Perspektive und die Orientierung an den Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigen und so eine für die gesamte Region verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet wird. Somit verpflichtet das Regionale Einzelhandelskonzept Dortmund und die weiteren angeschlossenen Kommunen zur Einhaltung der gleichen grundsätzlichen Ziele und Leitbilder einer auf die integrierten Standorte bezogenen Einzelhandelsentwicklung. Es erweitert damit die Reichweite der Leitlinien der gesamtstädtischen Konzepte auf die regionale Ebene.

### **Fortschreibung**

Das Regionale Einzelhandelskonzept befindet sich seit seiner Unterzeichnung 2001 erfolgreich in der interkommunalen Umsetzung. Im Jahr 2007 erfolgte die erste Fortschreibung des Konzepts. Im Jahr 2012 ist mit einer erneuten Fortschreibung begonnen worden.

## 7 Die Dortmunder Stadtbezirke – Standortprofile

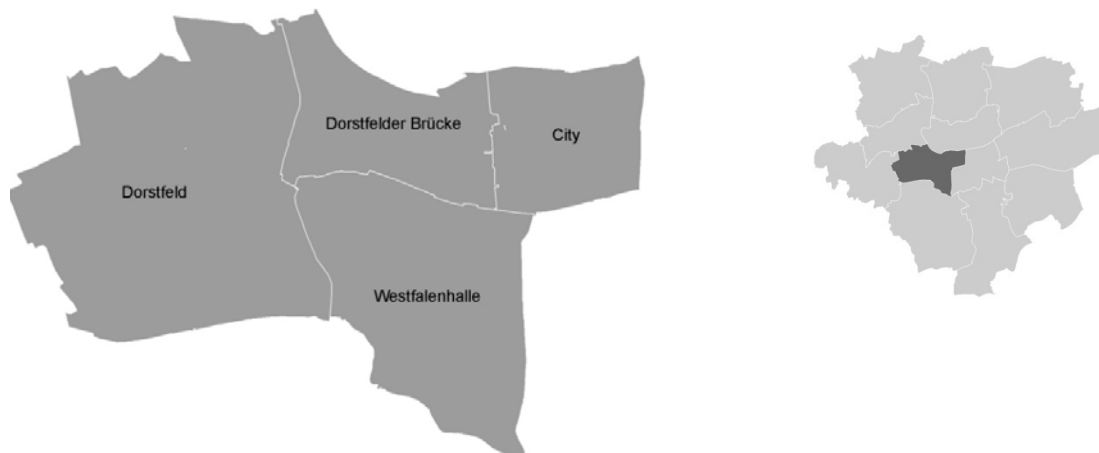
---

Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen und räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkte in den einzelnen Stadtbezirken der Stadt Dortmund betrachtet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Analyse der Zentren und Sondergebietsstandorte sowie der Nahversorgungssituation. Dabei bildeten die Einstufungen und Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sondergebietsstandorte gemäß dem beschlossenen Masterplan Einzelhandel Dortmund 2004 die relevante Grundlage der Analyse. Bereits während der Analyse wurde deutlich, dass sich für einzelne Standortbereiche aufgrund der Einzelhandelsentwicklungen eine veränderte Rolle innerhalb der Versorgungsstruktur ergeben hat, die es im Rahmen der konzeptionellen Bausteine (vgl. Kapitel 5), zu berücksichtigen gilt. Einen besonderen Stellenwert nahmen dabei die kleinen Quartiersversorgungszentren ein, die ihren Status als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO nur dann halten können, wenn sie sowohl funktionalen als auch quantitativen Ansprüchen gerecht werden. In der folgenden Darstellung sind ausschließlich jene Standorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche dargestellt, die einem Standorttyp des Einzelhandelskonzeptes entsprechen (vgl. dazu Kapitel 5.2). Jene zentralen Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel 2004, die aufgrund der rechtlichen Prämissen bzw. ihrer unzureichenden städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Ausstattung nicht mehr als Standorttyp bzw. zentraler Versorgungsbereich eingestuft sind, werden im Anhang (vgl. dazu Kapitel 13) in Steckbriefen (mit entsprechender Begründung für die Nicht-Berücksichtigung als zentraler Versorgungsbereich) dargestellt.

## 7.1 Standortprofil: Innenstadt-West

Der Stadtbezirk Innenstadt-West liegt im zentralen westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 13,746 km<sup>2</sup>.

**Karte 9: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



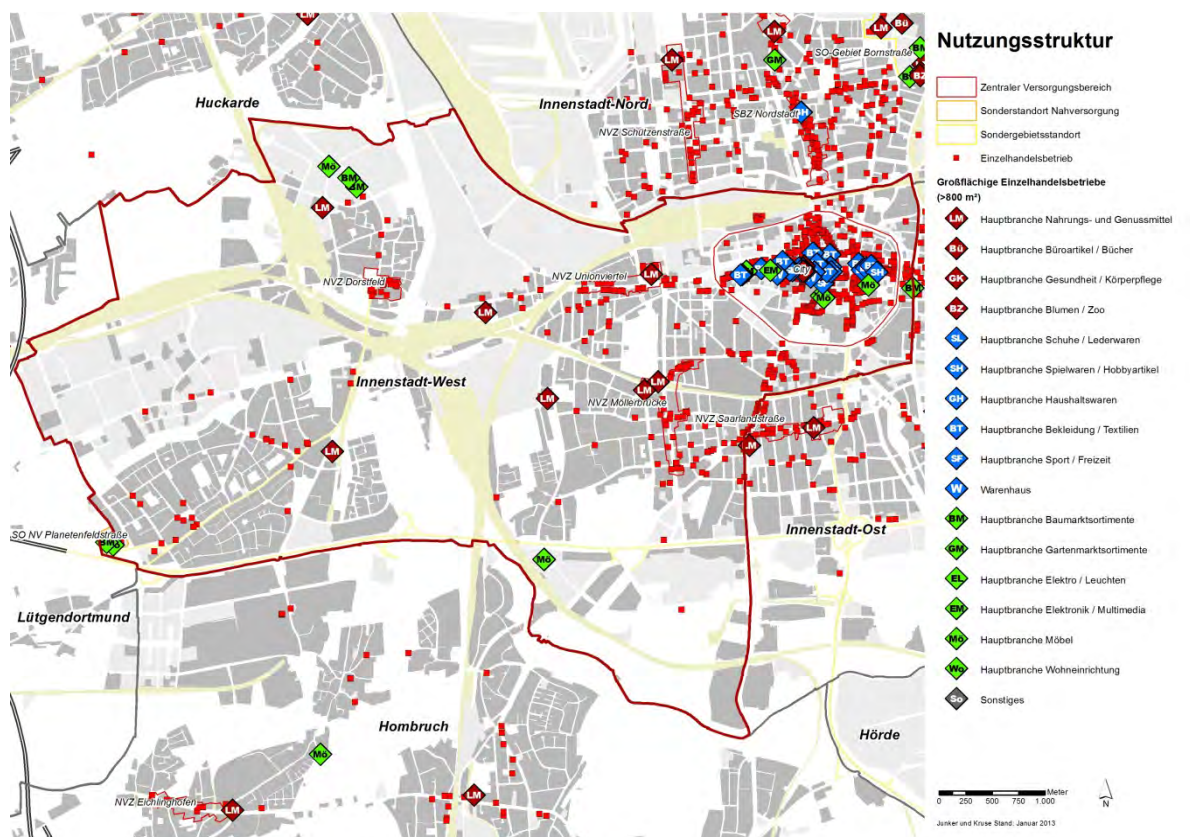
Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Die Innenstadt-West ist mit rund 51.700 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 dem mit Abstand höchsten in Dortmund zählt. Der Stadtbezirk ist bezüglich seiner Wohnsiedlungsstruktur deutlich aufgeteilt: zum einen in den östlichen, unmittelbar zur Innenstadt zählenden Bereich, in dem die City sowie hoch verdichtete Wohnquartiere (z.B. Unionviertel, Kreuzviertel) liegen, und zum anderen Dorstfeld im Westen mit einer wesentlich weniger kompakten Wohnbebauung

**Tabelle 18: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-West (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 51.688 (2004: 52.134)                                                                                        |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 15,0 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                                                                              |
| <b>Altenquote</b>                                       | 23,6 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                                              |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 12,7 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                                              |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 3.756 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                              |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 000 City (9.116)<br>010 Westfalenhalle (15.414)<br>020 Dorstfelder Brücke (11.942)<br>030 Dorstfeld (15.216) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 10: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-West**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Den gesamtstädtisch und bezirklich herausragenden räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtbezirk Innenstadt-West (vgl. dazu Karte 10 und Abbildung 7) bildet die Dortmunder City. Als Einzelhandelsstandort von oberzentraler Bedeutung deckt die City auch einen Teil des Bedarfs an innenstadttypischen Sortimenten für alle drei innerstädtischen Stadtbezirke. Sie kann 75 % der bezirklichen Verkaufsfläche (rund 200.200 m² Verkaufsfläche) auf sich vereinen, auf der rund 80 % des bezirklichen Umsatzes getätigt werden.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 19) wurden für den Stadtbezirk Innenstadt-West neben der City vier weitere Zentren ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden drei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.1.2 bis 7.1.5 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Der Standortbereich Oberdorstfeld/Wittener Straße entspricht nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchststrichlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird daher künftig als Nahversorgungsstandort berücksichtigt (vgl. dazu Kapitel bzw. 13.1.1 sowie Kapitel 5.2.1, III+IV). Der Standort Planetenfeldstraße wurde im Masterplan 2013 als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung aufgenommen (vgl. Kapitel 7.1.6).

**Tabelle 19: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-West**

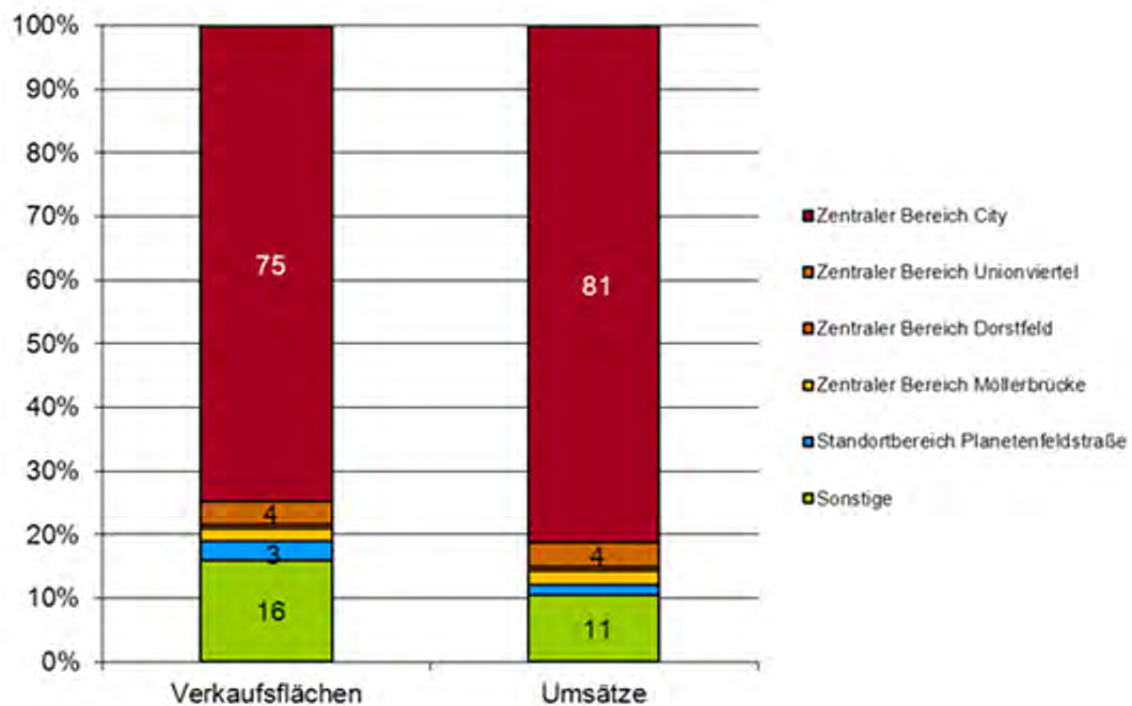
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b></p> <p>City<br/> Ortsteilzentrum Möllerbrücke<br/> Ortsteilzentrum Dorstfeld<br/> Quartierversorgungszentrum Rheinische Straße/Westpark<br/> Quartierversorgungszentrum Oberdorstfeld/Wittener Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p>City (vgl. Kapitel 7.1.2.1)<br/> Nahversorgungszentrum Möllerbrücke (vgl. Kapitel 7.1.3.1)<br/> Nahversorgungszentrum Dorstfeld (vgl. Kapitel 7.1.4.1)<br/> Nahversorgungszentrum Unionviertel (Namensänderung, vormals: Rheinische Straße/Westpark) (vgl. Kapitel 7.1.5.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandort:<br/> Oberdorstfeld/Wittener Straße (vgl. Kapitel 13.1.1)</p> <p>Neu aufgenommener Standort:<br/> Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße (vgl. Kapitel 7.1.6)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 257.300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Davon in Zentren                                          | 220.900 m <sup>2</sup> (84,0 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 4,98 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 94,5 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.330 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 275,3 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2012; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Innenstadt-West liegt mit einem Wert von 94,5 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bun-

desdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 3,69 spiegelt die oberzentrale Bedeutung und hohe Ausstrahlungskraft des innerstädtischen Einzelhandels, insbesondere in der Dortmunder City, wider.

**Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-West)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar - März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 20: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt-West**

| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel              | 193                 | 25.500            | 120,1               | 109,1                  | 1,10        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                     | 21                  | 2.100             | 4,0                 | 5,4                    | 0,74        |
| Gesundheit und Körperpflege             | 59                  | 9.800             | 44,7                | 17,5                   | 2,56        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher      | 35                  | 10.100            | 48,2                | 10,0                   | 4,81        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b> | <b>308</b>          | <b>47.500</b>     | <b>217,0</b>        | <b>142,0</b>           | <b>1,53</b> |
| Bekleidung                              | 243                 | 105.200           | 402,7               | 24,8                   | 16,25       |
| Schuhe/Lederwaren                       | 55                  | 17.300            | 66,8                | 6,9                    | 9,73        |
| GPK/Haushaltswaren                      | 23                  | 7.500             | 19,6                | 3,5                    | 5,65        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                 | 24                  | 7.000             | 25,0                | 5,9                    | 4,26        |
| Sport und Freizeit                      | 21                  | 13.300            | 49,1                | 4,9                    | 10,01       |

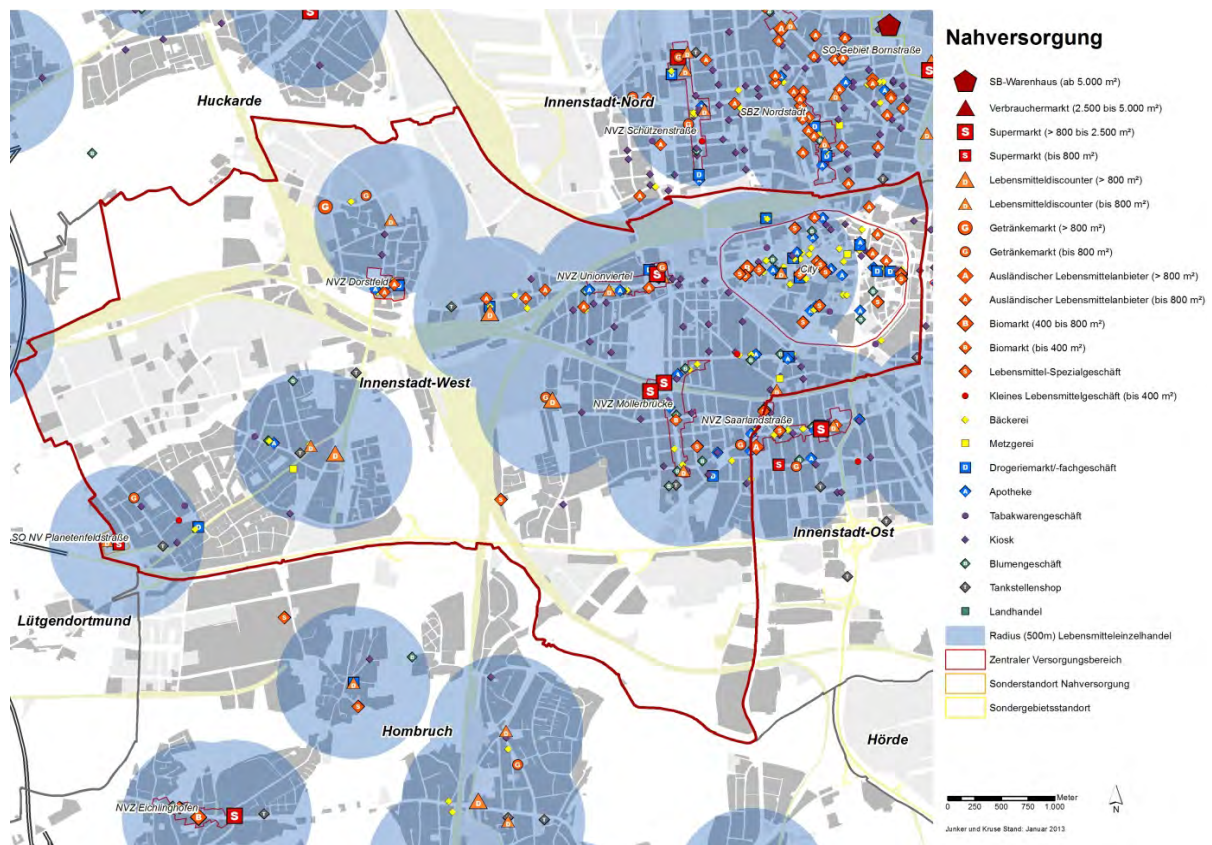
| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität  |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------|
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>366</b>          | <b>150.300</b>    | <b>563,3</b>        | <b>45,9</b>            | <b>12,28</b> |
| Wohneinrichtung                        | 26                  | 14.100            | 24,6                | 6,8                    | 3,64         |
| Möbel                                  | 17                  | 14.400            | 19,8                | 15,0                   | 1,32         |
| Elektro/Leuchten                       | 14                  | 3.800             | 14,1                | 7,5                    | 1,88         |
| Elektronik/Multimedia                  | 50                  | 10.800            | 107,0               | 17,6                   | 6,06         |
| Foto/Optik                             | 24                  | 2.600             | 21,0                | 2,9                    | 7,36         |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 9                   | 400               | 2,4                 | 3,8                    | 0,63         |
| Uhren/Schmuck                          | 53                  | 3.400             | 31,3                | 3,1                    | 10,04        |
| Baumarktsortimente                     | 12                  | 8.900             | 13,3                | 24,4                   | 0,55         |
| Gartenmarktsortimente                  | 1                   | 800               | 0,6                 | 4,2                    | 0,15         |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>206</b>          | <b>59.200</b>     | <b>234,2</b>        | <b>85,3</b>            | <b>2,75</b>  |
| Sonstiges                              | 2                   | 300               | 1,0                 | 2,2                    | 0,46         |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>882</b>          | <b>257.300</b>    | <b>1.015,5</b>      | <b>275,3</b>           | <b>3,69</b>  |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Innenstadt- West (vgl. Tabelle 20) umfasst ein Spektrum, das über alle Warengruppen reicht. Insbesondere in den typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe oder Elektronik/Multimedia sind hohe Verkaufsflächenanteile und vor allem auch herausragende Zentralitätswerte zu verzeichnen. (Zur detaillierten Betrachtung siehe Analyse der einzelnen Zentren).

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Innenstadt-West wird sowohl durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen als auch an ergänzenden Nahversorgungsstandorten bzw. dem Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung Planetenfeldstraße geleistet. Dazu zählen die Lebensmitteldiscounter Lidl, Tremoniastraße (Nahversorgung statistischer Unterbezirk Tremonia) sowie Aldi, Joachimstraße (Nahversorgung statistischer Unterbezirk Union) aber auch die Einzelhandelsagglomeration an der Planetenfeldstraße, die mit ihren Lebensmittelmärkten (Rewe und Aldi) einen Beitrag zur Nahversorgung im Ortsteil Oberdorstfeld leistet. Eine Zentralität von insgesamt 1,10 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,46 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben, es gibt keine nennenswerten unterversorgten Bereiche im Stadtbezirk.



**Karte 11: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-West**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)



### 7.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-West

Karte 12: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-West



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 12 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-West im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche - unter Berücksichtigung des Sonderstandortes Nahversorgung - liegen im Stadtbezirk Innenstadt-West:

- City
- Nahversorgungszentrum Möllerbrücke (2004: Ortsteilzentrum Möllerbrücke)
- Nahversorgungszentrum Dorstfeld (2004: Ortsteilzentrum Dorstfeld)
- Nahversorgungszentrum Unionviertel (2004: Quartiersversorgungszentrum Westpark/Rheinische Straße)
- Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße

### 7.1.2 Zentraler Bereich City

Die City liegt im Osten des Stadtbezirks Innenstadt-West, im statistischen Bezirk City. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Wall (B54). Mehrere Bus- sowie Stadtbahnlinien und der angrenzende Dortmunder Hauptbahnhof binden die City in das Dortmunder und überregionale ÖPNV-Netz ein.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 21:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich City

| Hauptwarengruppe                       | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel             | 65                  | 8.310                            | 43,5                | 1.245,7                 | 0,03        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                    | 7                   | 380                              | 1,0                 | 62,2                    | 0,02        |
| Gesundheit und Körperpflege            | 38                  | 6.650                            | 31,1                | 199,5                   | 0,16        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher     | 22                  | 9.290                            | 44,9                | 114,5                   | 0,39        |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf       | <b>132</b>          | <b>24.630</b>                    | <b>120,5</b>        | <b>1.621,8</b>          | <b>0,07</b> |
| Bekleidung/Textilien                   | 213                 | 100.610                          | 391,3               | 283,1                   | 1,38        |
| Schuhe/Lederwaren                      | 48                  | 16.500                           | 63,9                | 78,4                    | 0,81        |
| GPK/Haushaltswaren                     | 20                  | 6.270                            | 16,6                | 39,6                    | 0,42        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                | 13                  | 6.020                            | 21,9                | 66,9                    | 0,33        |
| Sport und Freizeit                     | 14                  | 11.760                           | 44,0                | 56,0                    | 0,79        |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>308</b>          | <b>141.160</b>                   | <b>537,7</b>        | <b>524,1</b>            | <b>1,03</b> |
| Wohneinrichtung                        | 15                  | 11.230                           | 20,4                | 77,2                    | 0,26        |
| Möbel                                  | 7                   | 3.900                            | 5,8                 | 171,0                   | 0,03        |
| Elektro/Leuchten                       | 8                   | 3.120                            | 12,5                | 85,7                    | 0,15        |
| Elektronik/Multimedia                  | 39                  | 9.800                            | 100,0               | 201,4                   | 0,50        |
| Foto/Optik                             | 18                  | 2.150                            | 18,0                | 32,6                    | 0,55        |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 4                   | 180                              | 1,3                 | 43,9                    | 0,03        |
| Uhren/Schmuck                          | 49                  | 3.270                            | 30,1                | 35,6                    | 0,85        |
| Baumarktsortimente                     | 1                   | 520                              | 0,8                 | 278,4                   | 0,00        |
| Gartenmarktsortimente                  | 1                   | 70                               | 0,1                 | 48,3                    | 0,00        |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>142</b>          | <b>34.240</b>                    | <b>189,0</b>        | <b>974,1</b>            | <b>0,19</b> |
| Sonstiges                              | 1                   | 160                              | 0,5                 | 24,7                    | 0,02        |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>583</b>          | <b>200.190</b>                   | <b>847,7</b>        | <b>3.144,8</b>          | <b>0,27</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der zentrale Bereich City ist mit rund 580 Einzelhandelsbetrieben und rund 200.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Leerstände) das mit Abstand größte Dortmunder Zentrum. Der Angebotschwerpunkt liegt in der mittelfristigen Bedarfsstufe. Es bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des kurz- und langfristigen Bedarfs. Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in allen Warengruppen. Als Magnetbetriebe fungieren Kaufhäuser (u.a. Karstadt und Karstadt Sport, Galeria Kaufhof, C&A) sowie Fachgeschäfte und –märkte (Peek & Cloppenburg, Saturn, Boecker, Mayersche Buchhandlung). Darüber hinaus hat im September 2011 mit der Thier-Galerie ein integriertes Einkaufszentrum mit insgesamt rund 33.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet. Zum Erhebungszeitpunkt existierten in der City 75 kleinflächige und zwei großflächige Leerstände mit einer Verkaufsfläche von rund 12.500 m<sup>2</sup> (teilweise geschätzt). Bei den großflächigen Leerständen handelt es sich zum einen um das ehemalige Karstadt-Technikhaus an der Kampstraße 1 sowie zum anderen um Teile des Westfalen-Forums, Kampstraße 35. Die Passage umfasst mehrere größere Leerstände. Die übrigen Leerstände sind in Nebenlagen anzutreffen, dabei ist zu berücksichtigen, dass diese sowohl für Einzelhandelsnutzungen, vor allem aber auch für Anbieter von Dienstleistungen oder Gastronomie zur Verfügung stehen.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die Dortmunder City ist mit rund 200.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Thier-Galerie) nach Essen das größte Zentrum des Ruhrgebiets und damit Metropole im östlichen Ruhrgebiet. Mit einem bunten und breit gefächerten Angebot entfaltet die City weit über die Stadtgrenzen hinaus Anziehungskraft.

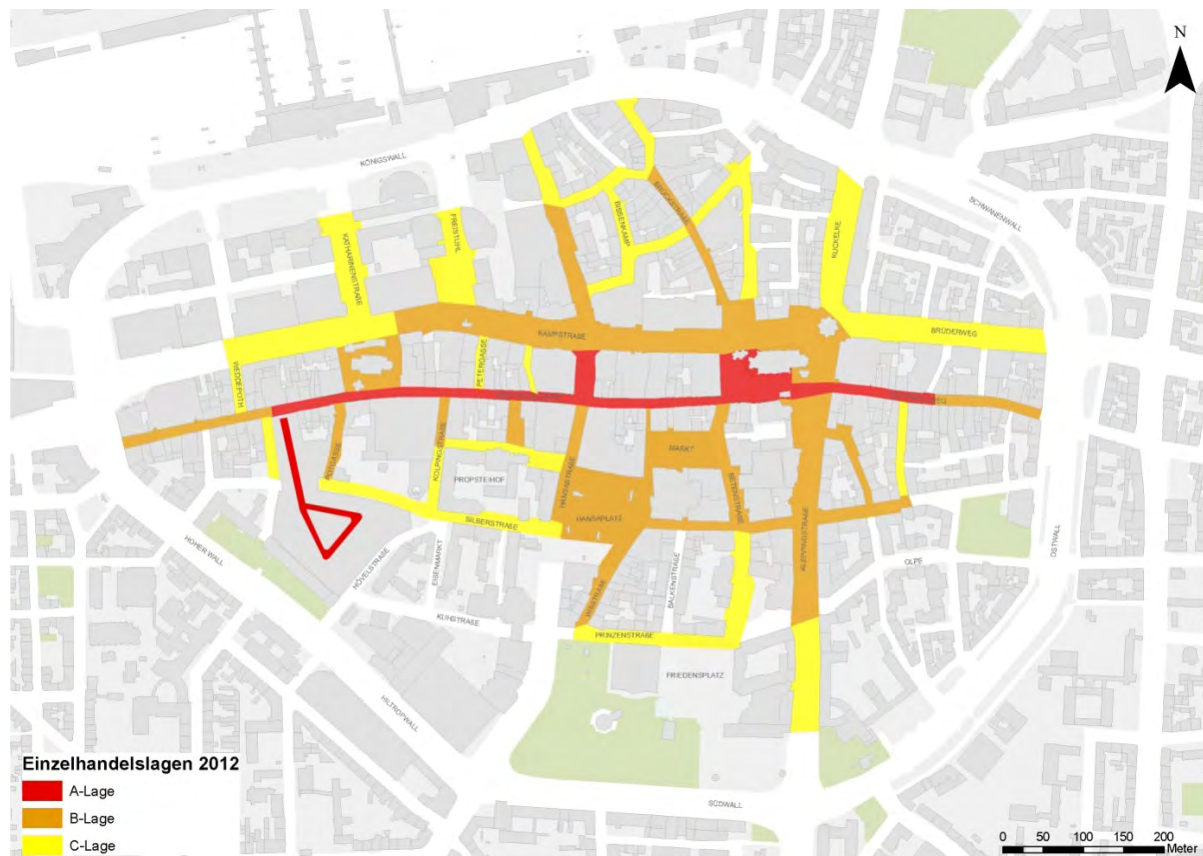
Der Westenhellweg gehört zu den am stärksten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands. Mit namhaften Filialisten, Kauf- und Warenhäusern und vielen großformatigen Angeboten weist die Hauptlage in einer kompakten Anordnung einen typischen innerstädtischen Angebotsmix auf. Mit der Thier-Galerie, die an den Westenhellweg anschließt, ist es gelungen, ein Einkaufscenter in die Hauptlage zu integrieren. Die Hauptgeschäftslage wird durch weitere Geschäftsstraßen ergänzt und bildet mit diesen ein dicht verzweigtes System aus Einzelhandelslagen. Dennoch besteht durch das lineare Einzelhandelsband des Hellwegs insgesamt eine klare Grundstruktur, die Orientierung gibt.

In der Dortmunder City und in die Geschäftslagen integriert finden sich zahlreiche gastronomische Angebote, die einen Besuch des Zentrums attraktiver machen. Abgerundet wird das beschriebene Profil durch kulturelle und freizeitorientierte Angebote sowie durch attraktive Aufenthaltsbereiche und Plätze, die in den wärmeren Monaten stark frequentiert sind. Durch die aktuelle Umgestaltung des Boulevards Kampstraße entsteht darüber hinaus ein weiterer Anziehungspunkt. Insgesamt besticht die Dortmunder City durch differenzierte und vielfältige Angebote für Jung und Alt und macht auch in den Abendstunden einen belebten Eindruck.

Die Dortmunder City ist das Aushängeschild der Stadt Dortmund. Sie ist ein äußerst funktionsfähiger Einzelhandelsstandort mit höchster Ausstrahlungskraft. Ihre Multifunktionalität wird darüber hinaus durch zahlreiche und vielfältige Einrichtungen privater und öffentlicher Dienstleistungen sowie gastronomische und kulturelle Angebote geprägt.

Die derzeitigen Einzelhandelslagen (unter Berücksichtigung der Thier-Galerie) in der Dortmunder City sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

**Karte 13: Einzelhandelslagen in der Dortmunder City**



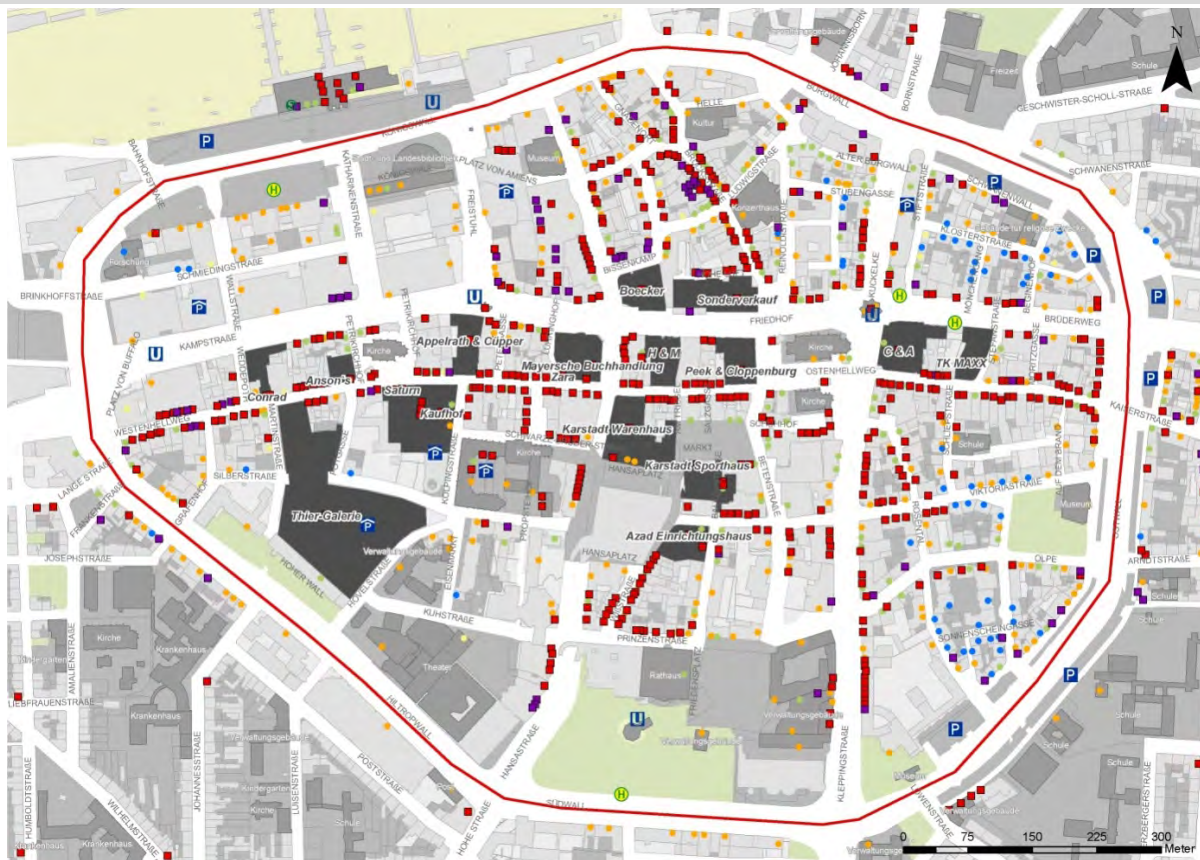
Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Die Einzelhandelslagen werden durch unterschiedliche Kriterien bestimmt, dazu gehören u.a. Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenzen, städtebauliche Gestaltung, zentrenrelevanter Nutzungsmix und Lage von (großflächigen) Einzelhandelsmagneten.

Im Vergleich zum Jahre 2004 und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen haben sich geringfügige Veränderungen der Einzelhandelslagen in der Dortmunder City eingestellt. Diese sind im Besonderen durch die Eröffnung der Thier-Galerie im westlichen Teil des Westenhellwegs und umliegende strukturelle Veränderungen geprägt. Hier hat eine deutliche Aufwertung der Einzelhandelslage stattgefunden.



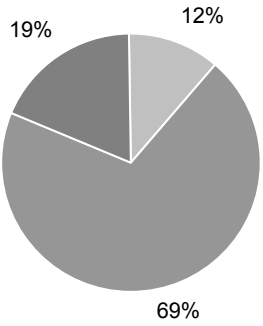
### 7.1.2.1 Standortprofil: City



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b><br><br>Stadtbezirk<br><br>Statistischer (Unter-)Bezirk<br><br>Ausdehnung/Straßen | Innenstadt-West<br><br>City<br><br>Bereich innerhalb des Walls<br>Ausdehnung ca. 1.200 m (West-Ost)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                                                  | Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) im Osten angrenzend<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.000 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) ca. 1.000 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Möllerbrücke ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel ca. 1.200m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Schützenstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Borsigplatz (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                                         | Gesamtstädtisch/regional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**7.1.2.1 Standortprofil: City**

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                      | 200.190 m <sup>2</sup> (75 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 583 Einzelhandelsbetriebe (mit Thier-Galerie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | 36 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 138.700 m <sup>2</sup> (ohne Thier-Galerie, Angaben zu Einzelbetrieben lagen nicht vor)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                              | In den Warengruppen Bekleidung und Textilien, Schuhe und Lederwaren, Wohneinrichtung, Sport und Freizeit, Elektronik/Multimedia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                                                  |  <p>19% 12% 69%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Magnetbetriebe                                                      | <p>u.a. Karstadt Warenhaus (21.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kaufhof (11.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), C &amp; A (10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Peek &amp; Cloppenburg (9.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Karstadt Sporthaus (6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Saturn (5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Boecker (5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Mayersche Buchhandlung (4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), H&amp;M (3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Conrad (3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</p> <p>Seit September 2011 Einkaufscenter Thier-Galerie mit ca. 33.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> |
| Wochenmärkte                                                        | Hansa Markt auf dem Hansaplatz (3x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                          | Schwerpunkte: Ärzte, Banken, Reisebüros, Versicherungen, Immobilien, Rechtsanwälte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                             | <p>Rathaus; verschiedene Ämter und Verwaltung der Stadt Dortmund, u.a. Bürgerdienste</p> <p>Westfälisch-Märkisches Studieninstitut für kommunale Verwaltung, Volkshochschule Dortmund, Katholische Familienbildungsstätte, Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Dortmund, Orchesterzentrum NRW</p> <p>Stadt- und Landesbibliothek, Museum für Kunst und Kulturgeschichte, Museum Adlerturm</p> <p>Kulturbetriebe Dortmund, Schauspielhaus, Opernhaus – Musiktheater, Konzerthaus, weitere kulturelle Einrichtungen wie z.B. Domicil</p> <p>Evangelische und katholische Kirchen</p>                                                              |

**7.1.2.1 Standortprofil: City**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motorisierter Verkehr                  | Hauptverkehrsstraße Königswall, Burgwall, Südwall, Ostwall, Hoher Wall und Hiltropwall                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parkmöglichkeiten                      | Tiefgaragen, Parkhäuser, ergänzend Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÖPNV                                   | Hauptbahnhof, Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organisationsstruktur                  | Differenzierte Einkaufslagen mit vernetzten Einzelhandelsbändern, integrierten Magnetbetrieben sowie Einkaufszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine  | <p>u.a.: Hauptlage Westenhellweg zwischen Martinstraße und Reinoldikirchplatz mit filialisierendem, textilorientiertem, dichtem Einzelhandelsmix und integrierten Kauf- und Warenhäusern, hochwertige Außendarstellungen, vielfach Tiefenentwicklungen und Seitenäste</p> <p>Seit September 2011 Einkaufszentrum Thier-Galerie mit weitgehend typischem, textilorientiertem Innenstadtmix, teilweise hoher Angebotsstandard, Food-Lounge, hochwertige Optik und Raumfolgen</p> <p>Nebenlagen Westenhellweg West und Ostenhellweg mit hohen Dichten, aber tendenziell ohne Kauf- und Warenhäuser, einfacher Angebotsstandard, teilweise spezialisierte Anbieter</p> <p>Boulevard Kampstraße, teilweise noch im Bau, mit großzügigen Fußgängerbereichen zwischen Hansa- und Brückstraße, Geschäftslage, zurzeit mit Leerständen und teilweise Rückseitensituationen, Bereich West mit großformatigen Dienstleistungs- und Verwaltungsbauten und Bereich Ost Ergänzungslage mit spezialisierten Anbietern, verquickt mit einfachem Angebotsstandard</p> <p>Brückstraßen-Viertel mit kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandelsangeboten insbesondere in der Brückstraße (dort hohe Dichten) und in der Hansastraße, teils hochwertige, teils einfache Anbieter, hoher Gastronomieanteil, prägende kulturelle und Freizeit-Einrichtungen</p> <p>Quartier Rosenstraße mit kleinteiligen, spezialisierten und hochwertigen Anbietern, nur abschnittsweise hohe Dichten</p> <p>Markt und Hansaplatz, Kleppingstraße und Kuckelke als Standort für Gastronomie, Märkte und Veranstaltungen sowie Einzelhandel</p> <p>Weitere einzelhandels- und gewerblich geprägte Lagen in Verbindungsstraßen wie z. B. in der Hansa- und Katharinenstraße</p> |
| Identifikationspunkte                  | Reinoldikirchplatz, Markt, Kleppingstraße, Stadtgarten/Friedensplatz u.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gesamteindruck                         | Lebendiges, breit aufgestelltes und tief gestaffeltes Geschäftszentrum mit attraktiven Filialisten sowie zahlreichen gastronomischen und kulturell/ freizeitorientierten Angeboten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                | Anziehungskraft, attraktiver öffentlicher Raum, reiches Gastronomieangebot, attraktives Einzelhandelsangebot, guter Angebotsmix, zentraler Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort, hoher kultureller und Freizeitwert, große Anziehungskraft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**7.1.2.1 Standortprofil: City**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | Kampstraße im zentralen Bereich mit Leerständen und Rückseiten, Brückstraße mit hoher Fluktuation und teilweise instabil wirkenden Seitenbereichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Versorgungsfunktion                   | Oberzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt, Teilbereiche des östlichen Ruhrgebiets und angrenzende ländlich geprägte Regionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sicherung und Stärkung der City als Hauptzentrum der Stadt Dortmund, insbesondere vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsbedeutung</li> <li>■ Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenzonen, insbesondere Westenhellweg, Ostenhellweg, Brückstraße, Kleppingstraße</li> <li>■ Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität (Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie)</li> <li>■ Sicherung und Stärkung der Quartiere, z.B. Rosenviertel, Nachnutzung Ostwallmuseum (kein großflächiger Einzelhandel)</li> <li>■ Entwicklung und Aufwertung des Bereichs Kampstraße/Brüderweg (Boulevard), Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Einzelhandelsnutzung im Abschnitt zwischen Hansastraße und Platz von Leeds/Brückstraße, in übrigen Lagen (Richtung Westen und Osten) vor allem auch ergänzende Nutzungen (u.a. Dienstleistung)</li> <li>■ Hauptbahnhof: einzelhandelsrelevanter Besatz mit alleiniger Ausrichtung auf Reisebedarf</li> <li>■ Keine Ausdehnung des (großflächigen, zentrenrelevanten) Einzelhandels über den Wall hinaus</li> </ul> |



### 7.1.3 Zentraler Bereich Möllerbrücke

Der zentrale Bereich Möllerbrücke liegt im Osten des Stadtbezirks Innenstadt-West im statistischen Bezirk Westfalenhalle. Das nächstgelegene Zentrum ist das Nahversorgungszentrum Unionviertel in rund 0,8 km Entfernung. Das Zentrum ist über die Lindemannstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über jeweils eine Bus-, Stadtbahn- und S-Bahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demzufolge soll es eine Versorgungsfunktion für die statistischen Unterbezirke Tremonia, Südwestfriedhof und Westfalenhalle (rund 15.400 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 22:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Möllerbrücke

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 15                  | 3.270                            | 15,8                | 32,6                    | 0,48        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 3                   | 150                              | 0,3                 | 1,6                     | 0,20        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 320                              | 1,4                 | 5,2                     | 0,26        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 3                   | 150                              | 0,7                 | 3,0                     | 0,24        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>23</b>           | <b>3.890</b>                     | <b>18,2</b>         | <b>42,4</b>             | <b>0,43</b> |
| Bekleidung                                | 5                   | 310                              | 0,7                 | 7,4                     | 0,10        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 20                               | 0,1                 | 2,1                     | 0,03        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 70                               | 0,2                 | 1,0                     | 0,17        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 30                               | 0,1                 | 1,8                     | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 10                               | -                   | 1,5                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>7</b>            | <b>440</b>                       | <b>1,1</b>          | <b>13,7</b>             | <b>0,08</b> |
| Wohneinrichtung                           | 4                   | 180                              | 0,3                 | 2,0                     | 0,13        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 4,5                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 50                               | 0,2                 | 2,2                     | 0,08        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 20                               | 0,1                 | 5,3                     | 0,02        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 20                               | 0,2                 | 0,9                     | 0,22        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 1,1                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 40                               | 0,3                 | 0,9                     | 0,37        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 100                              | 0,2                 | 7,3                     | 0,02        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 1,3                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>9</b>            | <b>420</b>                       | <b>1,3</b>          | <b>25,5</b>             | <b>0,05</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,6                     | 0,08        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>39</b>           | <b>4.760</b>                     | <b>20,6</b>         | <b>82,3</b>             | <b>0,25</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Westfalenhalle, Südwestfriedhof, Tremonia, rund 15.400 Einwohner)

Das Zentrum Möllerbrücke verfügt über 39 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus bestehen ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf. Die Supermärkte Edeka (rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Rewe (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

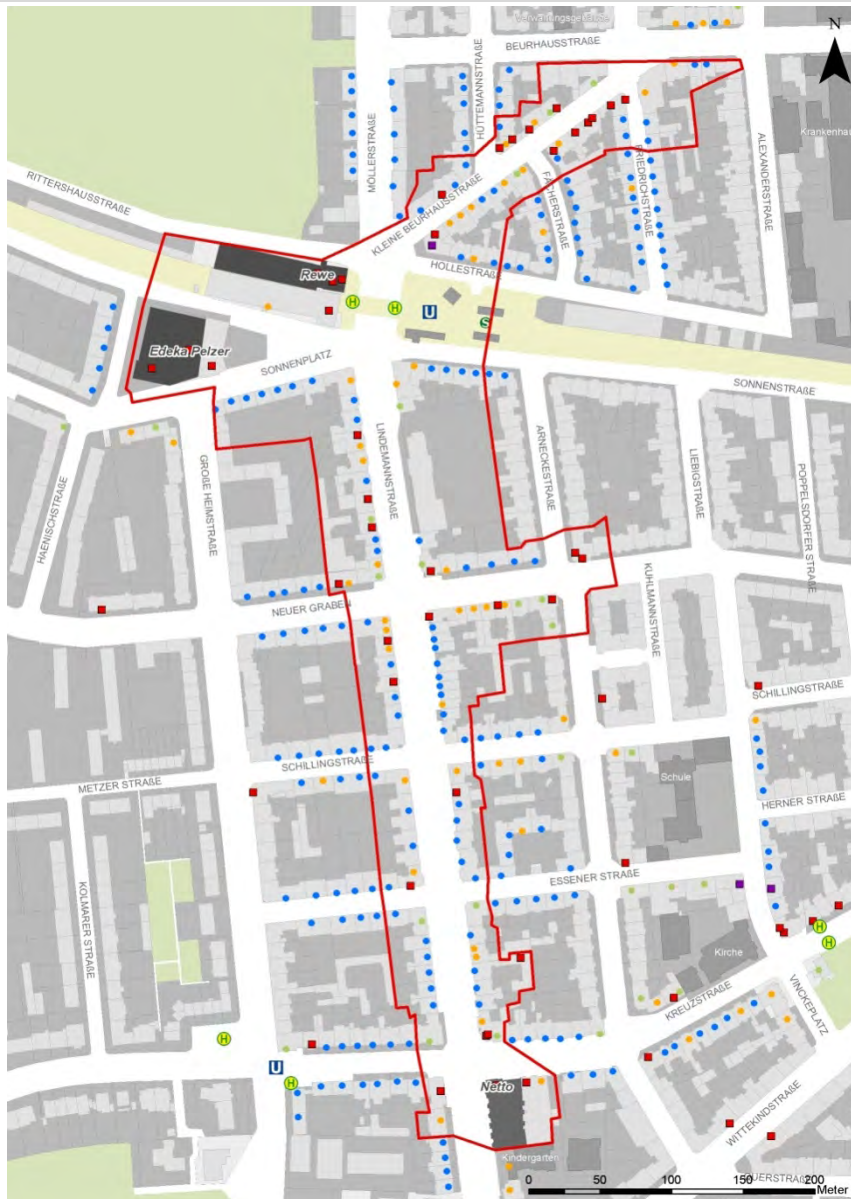
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Möllerbrücke erstreckt sich nordöstlich und südlich der Möllerbrücke entlang der Lindemannstraße bis zur Kreuzstraße und der Kleinen Beurhausstraße. Das angrenzende Kreuzviertel gilt in Dortmund als beliebter innerstädtischer Wohnstandort. Mit insgesamt 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und durch die integrierte Lage des Zentrums ist die Grundversorgung der umliegenden Quartiere gut lokalisiert und ausreichend gewährleistet. Der Angebotsschwerpunkt liegt räumlich im Bereich Sonnenplatz, wo Lebensmittelanbieter und der ÖPNV-Knotenpunkt für ein belebtes Straßenbild sorgen. Am Südende der Lindemannstraße befindet sich ein weiterer Lebensmittelanbieter (Lebensmitteldiscounter Netto). In der Kleinen Beurhausstraße ergänzen gastronomische Nutzungen und kleinteilige Anbieter das Angebot, das insgesamt dem Standard vergleichbarer Zentren entspricht.

Prägend sind darüber hinaus auch spezialisierte Anbieter, Szenegastronomie und kleinteilige, gewerbliche Nutzungen in den Seitenstraßen, die dort teilweise hohe Dichten und ein höheres Angebotsniveau entwickeln können.

Dem zentralen Bereich Möllerbrücke wird die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Das Zentrum wird seiner Versorgungsaufgabe im Bereich der Grundversorgung gerecht und zeichnet sich darüber hinaus durch „szenige“ Angebote im Bereich kleiner Geschäfte und auch gastronomischer Angebote aus.

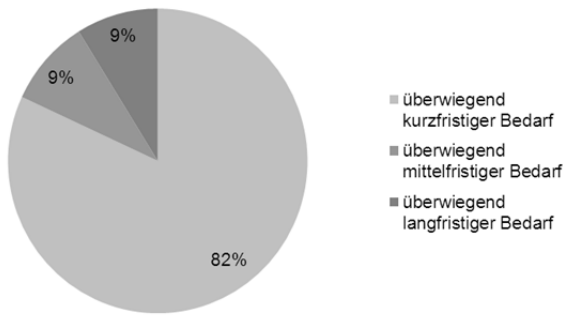
### 7.1.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Möllerbrücke



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                        |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-West                                                                                                        |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Westfalenhalle                                                                                                         |
| Ausdehnung/Straßen           | Sonnenplatz und Lindemannstraße bis Kreuzstraße sowie Kleine Beurhausstraße bis Beurhausstraße<br>Ausdehnung ca. 900 m |

**7.1.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Möllerbrücke**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel ca. 800 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) ca. 900 m<br>Entfernung zur City ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Dorstfeld ca. 2.000 m       |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Westfalahalle, Südwestfriedhof, Tremonia, 15.414 Einwohner                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                   | 4.760 m <sup>2</sup> (2,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                             |
| Anzahl der Betriebe                                              | 39 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                         |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka Pelzer (rund 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (rund 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (rund 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                         |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Architekten, Rechtsanwälte                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Stiftung für Hochschulzulassung, Katholische Schule für Gesundheits- und Pflegeberufe<br>Angrenzend: Klinikzentrum Mitte                                                                                                                                         |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Lindemannstraße                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                                                | Tiefgarage, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                   |

### 7.1.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Möllerbrücke

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b><br><br>Organisationsstruktur<br><br>Einzelhandelslagen/prägende Bausteine<br><br>Identifikationspunkte<br><br>Gesamteindruck | Bandartige Strukturen mit folgenden Abschnitten:<br><br>Angebotsschwerpunkt im Bereich Möllerbrücke/Sonnenplatz und der angrenzenden Straßen; hohe Frequenzen in einem städtisch geprägten Bereich durch ÖPNV-Knoten und Lebensmittelsupermärkte<br><br>Lindemannstraße in weiten Abschnitten durchgrünt und mit Wohnnutzungen, dafür aber ohne zentrenrelevante Nutzungen, am südlichen Ende Versorgungsstandort mit Lebensmitteldiscounter<br><br>Möllerbrücke/Sonnenplatz<br><br>Insbesondere an der Möllerbrücke belebtes Zentrum, das durch Lebensmittelangebote die Grundversorgung sicherstellt und durch gastronomische und „szenige“ Angebote darüber hinaus Anziehungskraft entfaltet                                                                                           |
| <b>Stärken – Schwächen</b><br><br>Stärken<br><br>Schwächen                                                                                                          | Urbaner Bereich Möllerbrücke, Lebensmittelanbieter, gute Verkehrsanbindungen<br><br>Geringe Nutzungsdichten in einigen Abschnitten, hohe Verkehrsbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                                                                                                                          | für die statistischen Unterbezirke Tremonia, Südwestfriedhof und Westfalenhalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Potenzialflächen</b>                                                                                                                                             | ./..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Möllerbrücke stellt ein belebtes Zentrum dar, das durch Lebensmittelangebote die Grundversorgung sicherstellt und durch gastronomische und „szenige“ Angebote darüber hinaus Anziehungskraft entfaltet. Es ist eingebunden in einen verdichteten Siedlungsbereich.</li> <li>■ Die Multifunktionalität und insbesondere auch die qualitative Ausrichtung der Angebote des Nahversorgungszentrums sind unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Zentrums sowie der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist dabei eine Qualifizierung zentrenprägender Sortimente wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel wünschenswert.</li> </ul> |

### 7.1.4 Zentraler Bereich Dorstfeld

Der zentrale Bereich Dorstfeld befindet sich im Westen des Stadtbezirks Innenstadt-West, im statistischen Bezirk Dorstfeld. Über die Wittener Straße und Arminiusstraße ist das Zentrum in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Bus- sowie zwei Stadtbahnlinien. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den nord-westlichen Bereich des Ortsteils Dorstfeld (rund 11.200 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 23:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Dorstfeld

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 8                   | 640                              | 3,3                 | 19,0                    | 0,17        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 20                               | -                   | 0,9                     | 0,03        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 260                              | 1,0                 | 3,0                     | 0,35        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 50                               | 0,2                 | 1,8                     | 0,14        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>970</b>                       | <b>4,6</b>          | <b>24,7</b>             | <b>0,19</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 50                               | 0,2                 | 3,9                     | 0,06        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,1                     | -           |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 0,6                     | 0,13        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 50                               | 0,2                 | 1,0                     | 0,19        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>130</b>                       | <b>0,5</b>          | <b>7,3</b>              | <b>0,07</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 10                               | -                   | 1,0                     | 0,02        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,5                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,3                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | -                                | -                   | 3,4                     | 0,01        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 90                               | 0,7                 | 1,0                     | 0,74        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 20                               | 0,2                 | 0,7                     | 0,28        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,4                     | 0,12        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 4,1                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>130</b>                       | <b>1,0</b>          | <b>15,0</b>             | <b>0,07</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 20                               | -                   | 0,4                     | 0,11        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>16</b>           | <b>1.250</b>                     | <b>6,1</b>          | <b>47,4</b>             | <b>0,13</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Hallerey, Dorstfeld, Oberdorstfeld (anteilig), rund 11.200 Einwohner)

Der zentrale Bereich Dorstfeld umfasst 16 Einzelhandelsbetriebe und insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt entfällt auf den kurzfristigen Bedarf, insbesondere auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten ein großflächiger und sechs kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Dorstfeld hat sich im Kreuzungsbereich des Dorstfelder Hellwegs mit der Wittener Straße entwickelt. Das Angebotsniveau ist preis- und discountorientiert. Das Zentrum hat seine Stärken insbesondere im städtebaulichen Bereich. Der Wilhelmplatz und der benachbarten Park bilden zusammen mit der teilweise historischen Bausubstanz ein reizvolles Ensemble. Der belebte Eindruck wird durch die oberirdische Stadtbahnhaltestelle gestärkt.

Dem zentralen Bereich Dorstfeld wird die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Damit übernimmt es die Versorgung für ein rund 11.200 Einwohner umfassendes Einzugsgebiet. Dieser wird es z.Zt. nicht ausreichend gerecht. Insbesondere aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist eine Stärkung sowohl im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel), aber auch ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des Zentrums notwendig. Mit der projektierten Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Arminiusstraße wird ein Schritt in diese Richtung unternommen.

Zwischenzeitlich (Ende 2012) konnte der großflächige Leerstand einer neuen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus hat sich ein weiterer Discounter am Wilhelm-Platz etablieren können.

### 7.1.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Dorstfeld

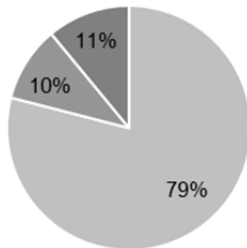


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                                              |                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b><br><br>Stadtbezirk<br><br>Statistischer (Unter-)Bezirk<br><br>Ausdehnung/Straßen | Innenstadt-West<br><br>Dorstfeld<br><br>Kreuzungsbereich des Dorstfelder Hellwegs mit Wittener Straße bzw. Arminiusstraße<br>Ausdehnung ca. 200 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                                                  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel ca. 1.500 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Möllerbrücke ca. 2.000 m                    |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                                         | Hallerey, Dorstfeld, Oberdorstfeld (anteilig), rund 11.200 Einwohner                                                                              |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b><br><br>Verkaufsfläche<br><br>Anzahl der Betriebe   | 1.250 m <sup>2</sup> (0,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)<br><br>16 Einzelhandelsbetriebe                                              |



### 7.1.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Dorstfeld

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                     | Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, vielfach preisorientierte Anbieter, Magnetbetrieb discountorientiert                                                                                                                                                     |
| Sortimentsschwerpunkte                               | In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                              |
| Sortimentsstruktur                                   |  <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                       | Reipex (340 m² Verkaufsfläche), Lemmi-Markt (eröffnet 2012)                                                                                                                                                                                                 |
| Wochenmärkte                                         | Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz (zweimal wöchentlich)                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dienstleister im EG</b>                           | Schwerpunkte: Ärzte                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>              | Postfiliale<br>Stadtteilbibliothek Dorstfeld<br>Angrenzend: Gutenberg-Grundschule, Katholische Kirche, Gemeindehaus Dorstfeld                                                                                                                               |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                                | Hauptverkehrsstraße Dorstfelder Hellweg, Wittener Straße und Arminiusstraße                                                                                                                                                                                 |
| Parkmöglichkeiten                                    | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                                 | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                                | Gewachsenes Geschäftszentrum, Anbieter im Bereich Dorstfelder Hellweg, Wilhelmplatz, teilweise hohe Nutzungsdichten                                                                                                                                         |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                | Insbesondere Dorstfelder Hellweg und Wilhelmplatz                                                                                                                                                                                                           |
| Identifikationspunkte                                | Wilhelmplatz, Park, Haus Schulte-Witten, Stadtbahnhaltestellen                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                                       | Freundliches, städtebaulich reizvolles Zentrum um den Wilhelmplatz, teilweise belebter Gesamteindruck                                                                                                                                                       |

#### 7.1.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Dorstfeld

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b><br><br>Stärken<br><br>Schwächen | Städtebauliches Ambiente, öffentlicher Raum, integrierte Lage, verkehrliche Anbindung<br><br>Schwaches, flächenmäßig geringes Einzelhandelsangebot, discountorientierte Magnetbetriebe und Angebotsstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                 | für die statistischen Unterbezirke Hallerey, Dorstfeld und Oberdorstfeld (anteilig)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Potenzialflächen</b>                                    | Dorstfelder Weg/Arminiusstraße: Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (REWE 1.100 m <sup>2</sup> VKF) und eines Carports                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Dorstfeld ist ein freundliches, städtebaulich reizvolles Zentrum um den Wilhelmplatz. Bezogen auf den Einzelhandelsbestand ist es jedoch zum Zeitpunkt der Erhebung schwach aufgestellt. Der projektierte Lebensmittelvollsortimenter auf der Potenzialfläche Dorstfelder Weg/Arminiusstraße kann diesbezüglich einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion liefern.</li> <li>■ Die weitere Ansiedlung bzw. Nutzung von Leerständen mit kleinflächigen Läden mit zentrenrelevantem Sortiment, insbesondere aus dem Bereich innenstadtypischer Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe oder auch Elektronik/Multimedia wäre zur Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums sinnvoll.</li> <li>■ Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Dorstfeld ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu entwickeln.</li> </ul> |

### 7.1.5 Zentraler Bereich Unionviertel

Der zentrale Bereich Unionviertel befindet sich im Norden des Stadtbezirks Innenstadt-West, im statistischen Bezirk Dorstfelder Brücke. Das nächstgelegene Zentrum ist das Nahversorgungszentrum Möllerbrücke in rund 0,8 km Entfernung. Das Zentrum wird über die Rheinische Straße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Über mehrere Bus- und Stadtbahnlinien erfolgt die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartiersversorgungszentrum (Rheinische Straße/Westpark) eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungen (rund 11.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 24:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Unionviertel

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 3.920                | 19,2                | 24,9                    | 0,77        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 590                  | 1,2                 | 1,2                     | 0,93        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 740                  | 3,9                 | 4,0                     | 0,99        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                   | 90                   | 0,4                 | 2,3                     | 0,19        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>19</b>           | <b>5.340</b>         | <b>24,8</b>         | <b>32,5</b>             | <b>0,76</b> |
| Bekleidung                                | 2                   | 760                  | 1,9                 | 5,7                     | 0,34        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 480                  | 1,9                 | 1,6                     | 1,21        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 170                  | 0,5                 | 0,8                     | 0,68        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 90                   | 0,3                 | 1,3                     | 0,26        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                    | -                   | 1,1                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>5</b>            | <b>1.500</b>         | <b>4,7</b>          | <b>10,5</b>             | <b>0,45</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 130                  | 0,2                 | 1,5                     | 0,14        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 3,4                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                    | -                   | 1,7                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | 2                   | 110                  | 0,9                 | 4,0                     | 0,23        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                    | -                   | 0,7                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,9                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 30                   | 0,3                 | 0,7                     | 0,35        |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 920                  | 1,8                 | 5,6                     | 0,33        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                    | -                   | 1,0                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>4</b>            | <b>1.190</b>         | <b>3,2</b>          | <b>19,5</b>             | <b>0,17</b> |
| Sonstiges                                 | 1                   | 150                  | 0,4                 | 0,5                     | 0,75        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>29</b>           | <b>8.180</b>         | <b>33,1</b>         | <b>63,0</b>             | <b>0,53</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Westpark, Dorstfelder Brücke, Union, rund 11.800 Einwohner)

In dem zentralen Bereich bestehen 29 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie Blumen (Indoor)/Zoo. Darüber hinaus gibt es weitere relevante Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf. Als Magnetbetriebe fungieren u.a. der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt Rossmann (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), das Zoofachgeschäft Fressnapf (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Bekleidungsdiscounter Takko (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die zusammen das Westcenter bilden. Zum Erhebungszeitpunkt existierten drei kleinflächige Leerstände.

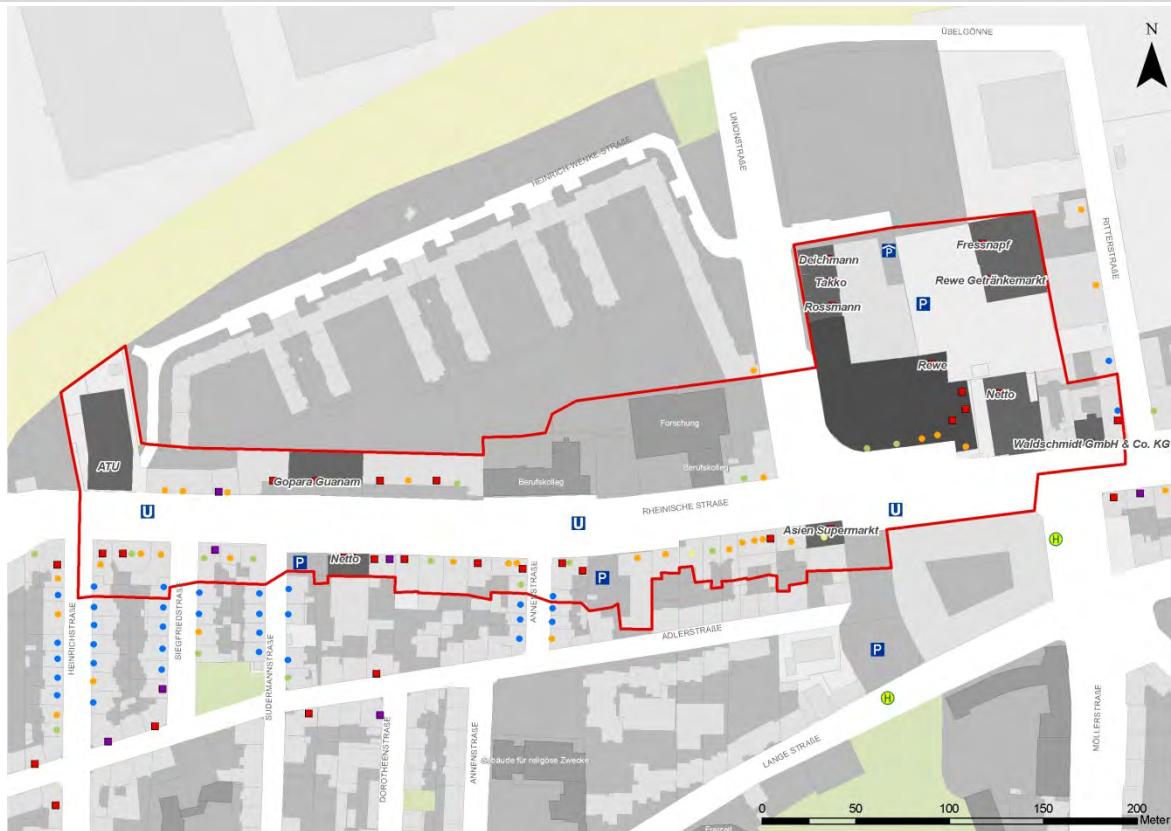
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich erstreckt sich entlang der Rheinischen Straße. Es werden ein qualifiziertes Grundversorgungsangebot sowie relevante Angebotsanteile der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Der Einzugsbereich geht über das Quartier hinaus. Der Großteil der Angebote befindet sich im Westcenter, einem Einkaufszentrum jüngerer Datums mit mehreren großen Anbietern, das in die bestehende Bebauung integriert wurde. Daneben erstrecken sich gewerbliche Nutzungen entlang der Rheinischen Straße, die jedoch nur auf kurzen Abschnitten attraktive Dichten entwickeln.

Trotz der bisher erfolgten Umbauten im öffentlichen Raum werden weite Teile der Rheinischen Straße durch die starke Verkehrsbelastung geprägt, so dass sich nur eine geringe Aufenthaltsqualität einstellt. Das Angebotsniveau ist einfach. Ein möglicher Entwicklungsschub könnte sich durch eine Weiterentwicklung des benachbarten Dortmunder U-Quartiers einstellen. Das Zentrum ist Teil des Gebietes Stadtumbau West Unionviertel. Zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Quartiers stehen auf der Agenda.

Dem zentralen Bereich Unionviertel wurde bisher die Versorgungsfunktion eines Quartiersversorgungszentrums zugewiesen. Mit einer Verkaufsfläche von rund 8.200 m<sup>2</sup> reicht es deutlich über die Gesamtverkaufsflächen der übrigen Quartiersversorgungszentren hinaus. In der ehemaligen Kategorie der Ortsteilzentren (Masterplan Einzelhandel 2004) im Dortmunder Stadtgebiet rangiert die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums auf Rang 2. Per Saldo wird durch den Einzelhandel im Zentrum mehr als die Hälfte der lokal vorhandenen Kaufkraft gebunden (Zentralität 0,53). In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine Zentralität von 0,77. Mögliche Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentraler Versorgungsbereiche, z.B. Nahversorgungszentrum Dorstfeld, sind bei künftigen Ansiedlungen oder Umnutzungen im Zentrum in die Abwägung einzubeziehen.

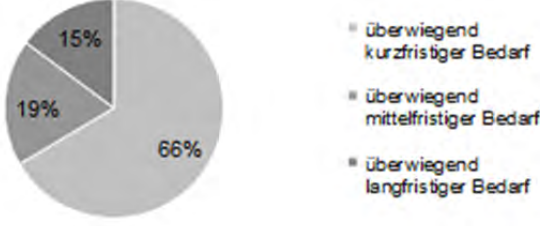
### 7.1.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Unionviertel



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-West                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Unionviertel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen           | Rheinische Straße zwischen Ritterstraße und Heinrichstraße<br>Ausdehnung ca. 650 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Möllerbrücke ca. 800 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Schützenstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.000 m<br>Entfernung zur City ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) ca. 1.500 m<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.500 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Dorstfeld 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Westpark, Dorstfelder Brücke, Unionviertel, 11.942 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 7.1.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Unionviertel

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                   | 8.180 m <sup>2</sup> (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Anzahl der Betriebe                                              | 29 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                                                 | Entlang der Rheinischen Straße kleinteilig, im Westcenter dominieren große Anbieter; gutes Grundversorgungsangebot, ergänzende Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe; insgesamt eher einfacher Angebotsstandard                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Blumen (Indoor)/Zoo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Magnetbetriebe                                                   | <p>Netto (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ATU (420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Asien Supermarkt (420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Gopara Guanam (420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</p> <p>Westcenter mit den Ankerbetrieben: Rewe (2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rossmann (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Fressnapf (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Takko (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup></p> |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Angrenzend: Westfalenkolleg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Rheinische Straße und Unionstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahnlinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 7.1.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Unionviertel

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                        | Bandstruktur und fachmarktähnliches Einkaufszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Bandstruktur Rheinische Straße mit nur abschnittsweise dichten gewerblichen Nutzungen, teilweise nur einseitiger Einzelhandelsbesatz, integrierte Magnetbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                              | Einkaufszentrum Westcenter mit filialisierten, teilweise großflächigen Anbietern, umfangreiches Lebensmittelangebot, ergänzende Anbieter der mittelfristigen Bedarfsstufe; Center in Blockrandbebauung integriert, gleichzeitig deutliche Pkw-Kundenorientierung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Identifikationspunkte                        | Westcenter, angrenzendes Dortmunder U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gesamteindruck                               | Städtisches Zentrum entlang der stark befahrenen Rheinischen Straße; trotz eines erfolgten Umbaus der Straße insgesamt durch MIV geprägter Gesamteindruck, Versorgung durch Westcenter gegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | Verkehrsgünstige Lage, Westcenter, teilweise urbane Atmosphäre mit benachbarten städtischen Vierteln sowie dem Entwicklungspotenzial Dortmunder U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Schwächen                                    | Geringe Einzelhandelsdichten, starke Verkehrsbelastung, einfacher Standard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Westpark, Dorstfelder Brücke, Unionviertel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Unionviertel entwickelt insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente eine sehr hohe Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel 1,89). Per Saldo sind somit deutliche Zuflüsse auch über den zugeordneten Versorgungsbereich hinaus erkennbar. Weitere quantitative Entwicklungen sind daher, insbesondere im Bereich der Grundversorgung, nicht angezeigt.</li> <li>■ Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Unionviertel ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplanes Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.1.6 Standortbereich Planetenfeldstraße

Der Standortbereich Planetenfeldstraße befindet sich im Westen des Stadtbezirks Innenstadt-West, im statistischen Bezirk Oberdorstfeld. Das nächstgelegene Zentrum ist das Nahversorgungszentrum Oespel im Stadtbezirk Lütgendortmund in rund 1,6 km Entfernung. Das Zentrum wird über den Rheinlanddamm (A 40) in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Über mehrere Buslinien erfolgt die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im Masterplan Einzelhandel 2004 wurde dieser Bereich keinem Standorttyp zugeordnet.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 25:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität Standortbereich Planetenfeldstraße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 3                   | 1.290                            | 5,4                 | 13,6                    | 0,40        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 510                              | 0,7                 | 0,7                     | 1,07        |
| Gesundheit und Körperpflege               | -                   | 130                              | 0,4                 | 2,1                     | 0,21        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 30                               | 0,1                 | 1,3                     | 0,08        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>4</b>            | <b>1.960</b>                     | <b>6,6</b>          | <b>17,6</b>             | <b>0,38</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 720                              | 1,0                 | 2,8                     | 0,36        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                               | -                   | 0,8                     | 0,02        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 290                              | 0,6                 | 0,4                     | 1,53        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 60                               | 0,1                 | 0,7                     | 0,18        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 0,6                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>1.090</b>                     | <b>1,8</b>          | <b>5,2</b>              | <b>0,34</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 1.400                            | 2,0                 | 0,7                     | 2,75        |
| Möbel                                     | 1                   | 720                              | 0,8                 | 1,8                     | 0,45        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 180                              | 0,4                 | 0,9                     | 0,40        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 30                               | 0,2                 | 2,4                     | 0,09        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,3                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 1.090                            | 1,4                 | 3,0                     | 0,46        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 70                               | 0,1                 | 0,5                     | 0,13        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>2</b>            | <b>3.490</b>                     | <b>4,8</b>          | <b>10,7</b>             | <b>0,45</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                                | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>7</b>            | <b>6.540</b>                     | <b>13,2</b>         | <b>33,9</b>             | <b>0,39</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Oberdorstfeld, rund 6.300 Einwohner)



In dem Standortbereich bestehen sieben Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der langfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Wohneinrichtung und Baumarktsortimente. Darüber hinaus gibt es weitere relevante Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Als Magnetbetriebe fungieren u.a. der Baumarkt tedox (rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), das Dänische Bettenlager (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Standortbereich wird im Süden durch den Rheinlanddamm und im Osten durch die Planetenfeldstraße begrenzt. Es wird vor allem ein auf die Grundversorgung ausgerichtetes Angebot vorgehalten, welches durch Fachmärkte mit Wohneinrichtungsartikeln ergänzt wird. Nicht zuletzt aufgrund seiner Lage im Siedlungsrandbereich ist der Standort auf Kunden, die diesen mit dem Pkw anfahren können bzw. wollen, ausgerichtet.

Der Standort Planetenfeldstraße weist einen einfachen Standard auf. Er ist vornehmlich funktional ausgerichtet. Mit einer Zentralität von 0,39 weist er eine nicht über den Nahbereich hinausreichende Ausstrahlungskraft auf. Dies gilt auch für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von 0,40. Der Einzelhandelsstandort liefert einen Beitrag zur Nahversorgung in Oberdorstfeld. Mögliche Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentraler Versorgungsbereiche, z.B. Nahversorgungszentrum Dorstfeld, sind bei künftigen Ansiedlungen oder Umnutzungen am Standort in die Abwägung einzubeziehen.

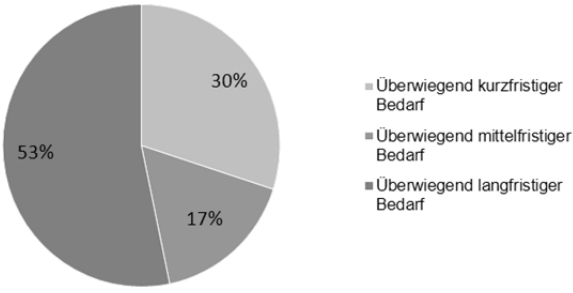
### 7.1.6.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                                                                                                  |
| Stadtbezirk                                                      | Innenstadt-West                                                                                                                                                                  |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Dorstfeld                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                                               | zwischen Rheinlanddamm und Planetenfeldstraße<br>Ausdehnung ca. 200 m                                                                                                            |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      |                                                                                                                                                                                  |
|                                                                  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Oespel ca. 1.600 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Marten ca. 1.700 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Dorstfeld ca. 2.400 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                   | 6.540 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                             |
| Anzahl der Betriebe                                              | sieben Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.800 m <sup>2</sup>                                                                                                        |

### 7.1.6.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b><br><br>Angebotsstruktur<br><br>Sortimentsschwerpunkte<br><br>Sortimentsstruktur<br><br><br><br><br>Magnetbetriebe<br><br>Wochenmärkte  | <p>Grundversorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzendes Angebot im Bereich Baumarktsortimente sowie Bekleidung und Textilien</p> <p>In den Warengruppen Wohneinrichtung, Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktsortimente</p>  <p>tedox (3.000 m² Verkaufsfläche), Dänisches Bettenlager (900 m² Verkaufsfläche), Kik (800 m² Verkaufsfläche), Rewe (700 m² Verkaufsfläche), Aldi (700 m² Verkaufsfläche)</p> <p>./.</p> |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                                                                                                                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                                                                                                                             | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b><br><br>Motorisierter Verkehr<br><br>Parkmöglichkeiten<br><br>ÖPNV                                                                    | Hauptverkehrsstraße Planetenfeldstraße<br><br>Sammelparkplätze<br><br>Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b><br><br>Organisationsstruktur<br><br>Einzelhandelslagen/prägende Bausteine<br><br>Identifikationspunkte<br><br>Gesamteindruck | Agglomeration mit großen Einzelhandelsmärkten und größerer Stellplatzanlage<br><br>Fachmärkte<br><br>./.<br><br>Funktionaler Fachmarktstandort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stärken – Schwächen</b><br><br>Stärken<br><br>Schwächen                                                                                                          | Einfacher Standard in Siedlungsrandlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

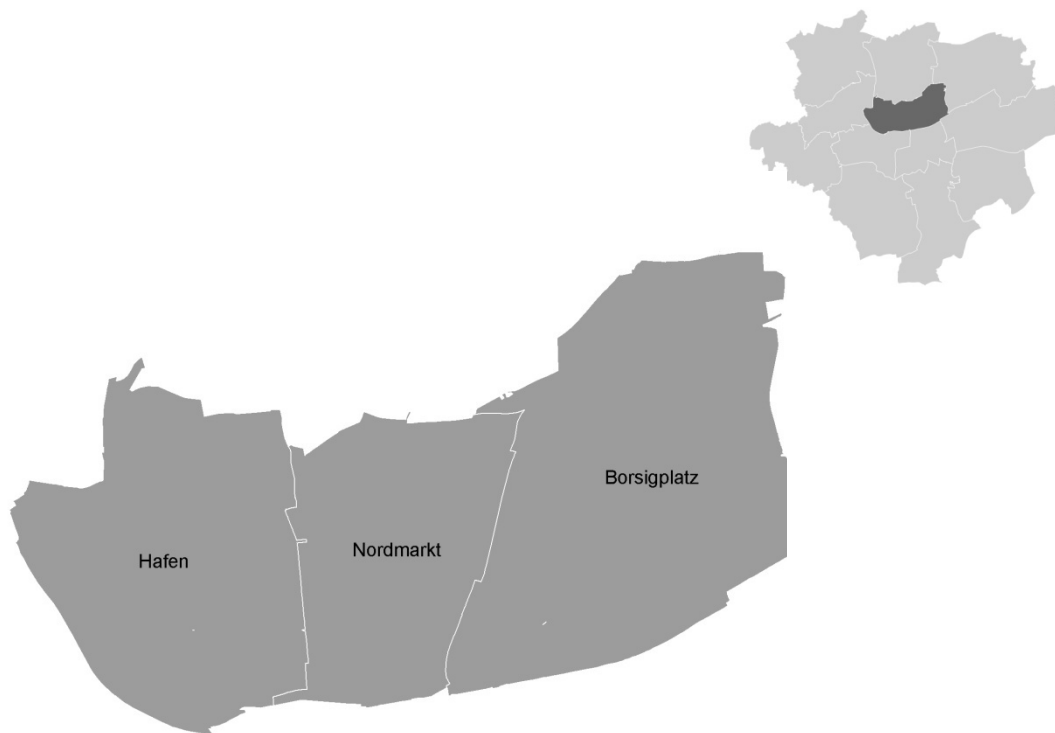
### 7.1.6.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgungsfunktion                   | Teilfunktion Nahversorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Einzelhandel am Standort Planetenfeldstraße leistet einen Beitrag zur Nahversorgung des Stadtteils Oberdorstfeld. Aus städtebaulicher Sicht stellt er sich vor allem funktional dar und weist keine Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf. Die Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte liegen unter heutigen Marktzutrittsgrößen, die städtebauliche Gestaltung ist einfach. Vor dem Hintergrund der Bestandssicherung ist eine Aufwertung wünschenswert. Dabei ist jedoch eine Verkaufsausweitung durch eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.</li> <li>■ Als Sonderstandort Nahversorgung ist er bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplanes Einzelhandel zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 7.2 Standortprofil: Innenstadt-Nord

Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord liegt im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 14,400 km<sup>2</sup>.

Karte 14: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

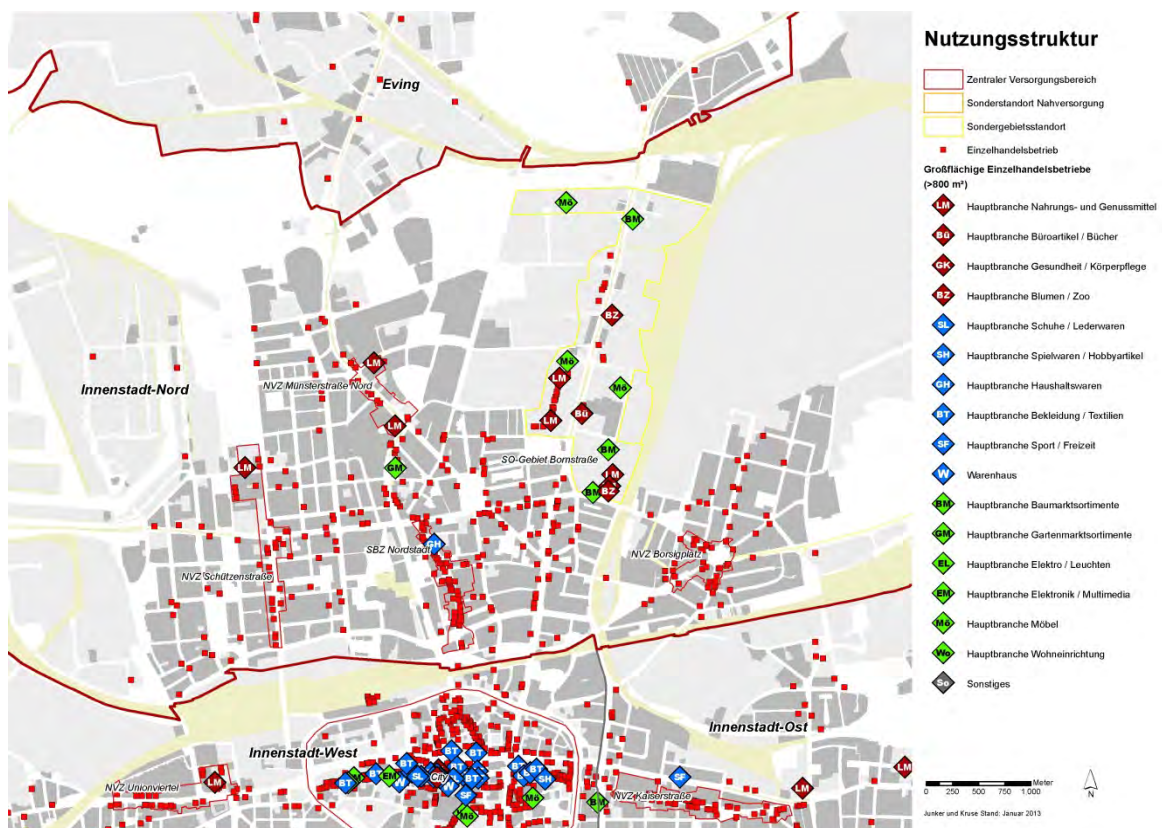
Mit rund 52.000 Einwohnern liegt der Stadtbezirk auf Rang 6 der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Die Siedlungsstruktur ist durch eine kompakte, nahezu ausnahmslos mehrgeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Dementsprechend weisen einige der Quartiere der Nordstadt die höchsten Bevölkerungsdichten Dortmunds auf. Die Innenstadt-Nord weist mit Abstand den höchsten Anteil an ausländischer Wohnbevölkerung aller Dortmunder Stadtbezirke auf. Der Stadtbezirk ist in besonderem Maße durch flächenmäßig ausgeprägte, gewerbliche Nutzungen geprägt, dazu zählen im Westen der Hafen, im Zentrum der Bereich Bornstraße und im Osten die Fläche der Westfalenhütte.

**Tabelle 26: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                                                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 52.893 (2004: 54.545)                                                    |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 23,8 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                                          |
| <b>Altenquote</b>                                       | 17,3 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                          |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 24,6 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                          |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 3.669 Einwohner/km <sup>2</sup>                                          |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 040 Hafen (17.007)<br>050 Nordmarkt (24.753)<br>060 Borsigplatz (11.133) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 15: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Nord**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Den quantitativen und räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt (vgl. dazu Karte 15 und Abbildung 8) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord stellt der Sondergebietsstandort Bornstraße dar (rund 74.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 69 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk). Er ist gleichzeitig auch der umsatzstärkste Standortbereich (rund 113 Mio. Euro, 58 %) im Stadtbezirk. Dagegen liegen nur rund 17 % bzw. rund 18.700 m<sup>2</sup> der bezirklichen Verkaufsfläche in Zentren

(inkl. Ergänzungsstandort Schützenstraße). Damit ist der Anteil der Verkaufsflächen in den Zentren relativ niedrig. Ein vergleichbares Bild bietet sich aber auch in den übrigen Stadtbezirken mit Sondergebietsstandorten (Lütgendortmund, Aplerbeck), wenn hier tendenziell auch leicht höhere relative wie absolute Werte zur Verkaufsflächenausstattung in den Zentren zu verzeichnen sind. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsbesatz am Sondergebietsstandort Bornstraße mit den Einzelhandelsbetrieben im WEZ auch eine Teilfunktion zur Grundversorgung der Einwohner des Stadtbezirks übernimmt.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 27) wurden für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord vier Zentren sowie der Sondergebietsstandort Bornstraße ausgewiesen, diese werden in den Kapiteln 7.2.2 bis 7.2.6 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert.

**Tabelle 27: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord**

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zentren</b>                                    | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b></p> <p>Ortsteilzentrum Münsterstraße<br/>         Quartierversorgungszentrum Schützenstraße<br/>         Quartierversorgungszentrum Münsterstraße Nord<br/>         Quartierversorgungszentrum Borsigplatz</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p>Hochstufung zum Stadtbezirkszentrum:<br/>         Stadtbezirkszentrum Nordstadt (vormals Münsterstraße)<br/>         (vgl. Kapitel 7.2.2.1)</p> <p>Nahversorgungszentrum Schützenstraße (vgl. Kapitel 7.2.3.1)<br/>         Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord (vgl. Kapitel 7.2.4.1)<br/>         Nahversorgungszentrum Borsigplatz (vgl. Kapitel 7.2.5.1)</p> |
| <b>Sonderstandorte</b>                            | Sondergebiet Bornstraße (vgl. Kapitel 7.2.6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>      | 107.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Davon in Zentren                                  | 18.700 m <sup>2</sup> (17,4 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Davon am Sondergebietsstandort                    | 74.000 m <sup>2</sup> (69,0 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>               | 2,0 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt:<br>1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b> | 92,1 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

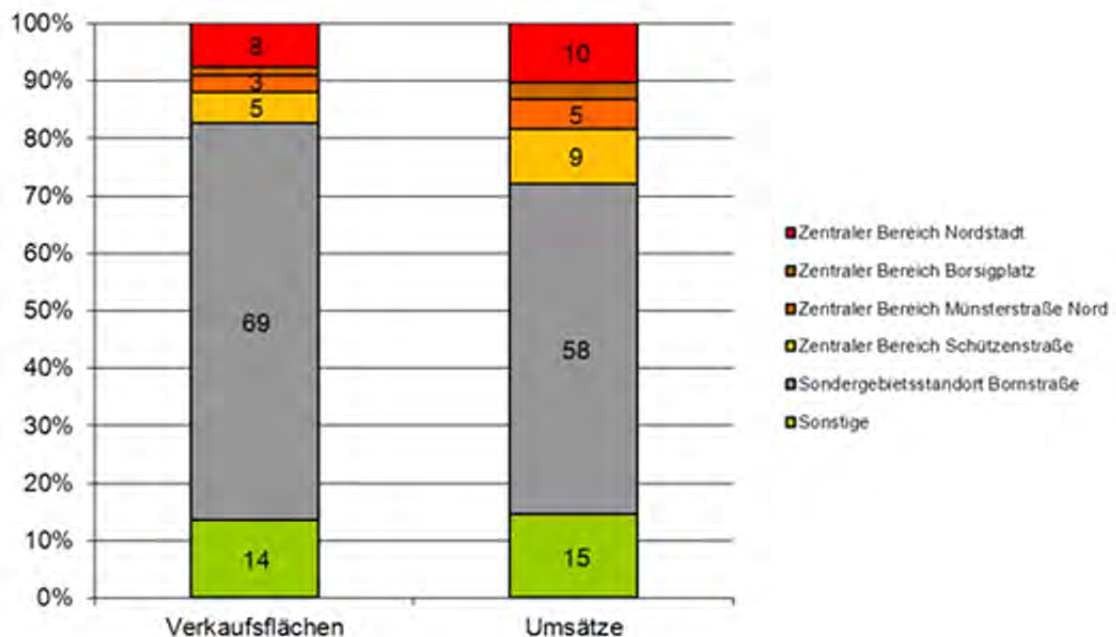
|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.180 Euro      |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 273,7 Mio. Euro |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord liegt mit einem Wert von 92,1 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch deutlich unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,10 zeigt, dass der Einzelhandel im Stadtbezirk Innenstadt-Nord imstande ist, per Saldo über die lokale Kaufkraft hinaus Kaufkraft hinzuzugewinnen. Dies ist insbesondere auf die hohe Ausstrahlungskraft des Sondergebietsstandortes Bornstraße zurückzuführen, der mit seinen großflächigen Anbietern (insbesondere der Warengruppen Bau-, Gartenmarktsortimente und z.T. auch Möbel) eine teilstädtische Versorgung (vor allem für das nördliche Stadtgebiet) übernimmt.

In der Innenstadt-Nord konnte der Einzelhandel am Sondergebietsstandort aber vor allem auch im Hinblick auf die Nahversorgung seine Position gegenüber 2004 stärken. Dem Sondergebietsstandort Bornstraße kommt innerhalb des Stadtbezirks und auch darüber hinaus in nahezu allen Sortimentsbereichen eine Versorgungsfunktion zu, die im Hinblick auf die Entwicklung der Zentren zu berücksichtigen ist.

**Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Nord)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung



**Tabelle 28: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt-Nord**

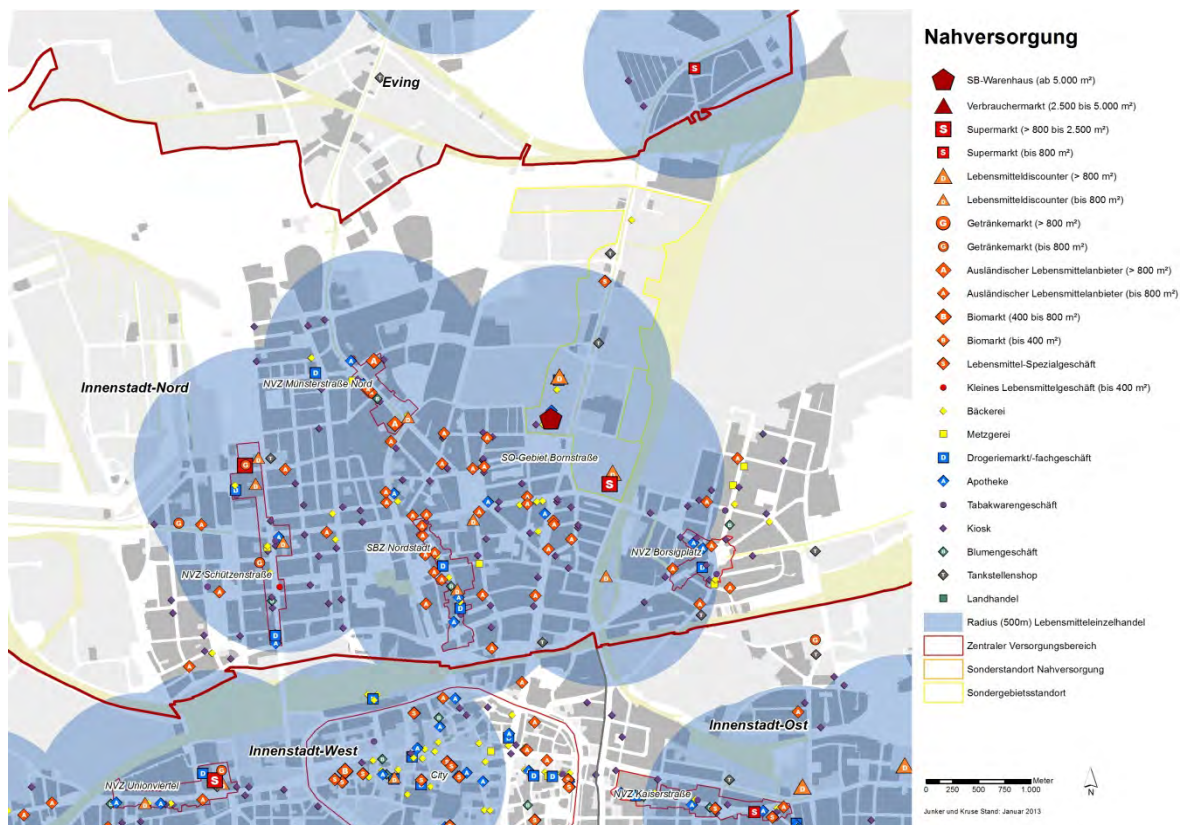
| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 201                 | 22.400            | 111,0               | 108,4                  | 1,02        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 6                   | 6.300             | 12,0                | 5,4                    | 2,22        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 21                  | 4.400             | 22,3                | 17,4                   | 1,28        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 9                   | 1.900             | 7,9                 | 10,0                   | 0,79        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>237</b>          | <b>35.000</b>     | <b>153,2</b>        | <b>141,2</b>           | <b>1,09</b> |
| Bekleidung                                | 31                  | 5.600             | 16,2                | 24,6                   | 0,66        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 3                   | 800               | 2,9                 | 6,8                    | 0,42        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 11                  | 3.800             | 9,3                 | 3,4                    | 2,70        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 500               | 1,3                 | 5,8                    | 0,23        |
| Sport und Freizeit                        | 3                   | 600               | 1,7                 | 4,9                    | 0,35        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>48</b>           | <b>11.300</b>     | <b>31,4</b>         | <b>45,6</b>            | <b>0,69</b> |
| Wohneinrichtung                           | 5                   | 5.100             | 9,0                 | 6,7                    | 1,33        |
| Möbel                                     | 17                  | 14.800            | 19,7                | 14,9                   | 1,32        |
| Elektro/Leuchten                          | 6                   | 2.200             | 6,6                 | 7,5                    | 0,89        |
| Elektronik/Multimedia                     | 26                  | 1.700             | 13,2                | 17,5                   | 0,75        |
| Foto/Optik                                | 5                   | 300               | 2,2                 | 2,8                    | 0,79        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                 | -                   | 3,8                    | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 9                   | 300               | 2,5                 | 3,1                    | 0,81        |
| Baumarktsortimente                        | 14                  | 27.500            | 51,7                | 24,2                   | 2,13        |
| Gartenmarktsortimente                     | 2                   | 9.000             | 11,4                | 4,2                    | 2,72        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>84</b>           | <b>60.900</b>     | <b>116,3</b>        | <b>84,8</b>            | <b>1,37</b> |
| Sonstiges                                 | 3                   | 200               | 0,5                 | 2,2                    | 0,24        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>372</b>          | <b>107.400</b>    | <b>301,5</b>        | <b>273,7</b>           | <b>1,10</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Innenstadt-Nord (vgl. Tabelle 28) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe in den Bau- und Gartenmarktsortimenten und Möbel (insgesamt rund 41.300 m² Verkaufsfläche) sowie in der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 22.400 m² Verkaufsfläche). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (5.600 m² Verkaufsfläche). Vor allem in den Sortimenten Bau- und Gartenmarkt, Möbel und Wohneinrichtungen werden sehr hohe Zentralitäten mit Werten zum Teil deutlich über 2 erreicht, was die hohe Ausstrahlungskraft entsprechender Einzelhandelsbetriebe (vornehmlich am Sondergebietsstandort Bornstraße) belegt.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Innenstadt-Nord wird vor allem durch die Angebote in den Zentren sowie an ergänzenden Nahversorgungsstandorten bzw. am Sondergebietsstandort Bornstraße gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 1,02 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,43 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Im Stadtbezirk ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Räumliche und quantitative Defizite sind nicht zu identifizieren. Zu den Betrieben der Lebensmittelketten tritt eine Vielzahl inhabergeführter Lebensmittelgeschäfte (ausländische Anbieter).

**Karte 16: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-Nord**



### 7.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-Nord

Karte 17: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Nord



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 17 wird, ausgehend vom Modell der gesamstädtischen Zentrenstruktur, die Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Nord im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Innenstadt-Nord:

- Stadtbezirkzentrum Nordstadt (2004: Ortsteilzentrum Münsterstraße)
- Nahversorgungszentrum Schützenstraße (2004: Quartierversorgungszentrum Schützenstraße)
- Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord (2004: Quartierversorgungszentrum Münsterstraße Nord)
- Nahversorgungszentrum Borsigplatz (2004: Quartierversorgungszentrum Borsigplatz)

### 7.2.2 Zentraler Bereich Nordstadt

Der zentrale Bereich Nordstadt liegt im Süden des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Die Dortmunder City befindet sich südlich des Zentrums in rund 1 km Entfernung (Luftlinie). Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Mallinckrodtstraße und die Heiligegartenstraße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien und einer in unmittelbarer Nähe befindlichen Stadtbahnlinie in das Dortmunder ÖPNV-Netz eingebunden. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum (Münsterstraße) eingestuft.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 29:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Nordstadt

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 13                  | 1.380                            | 8,6                 | 108,4                   | 0,08        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 80                               | 0,2                 | 5,4                     | 0,03        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 4                   | 1.100                            | 6,5                 | 17,4                    | 0,37        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 240                              | 0,8                 | 10,0                    | 0,08        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>18</b>           | <b>2.800</b>                     | <b>16,1</b>         | <b>141,2</b>            | <b>0,11</b> |
| Bekleidung                                | 11                  | 1.540                            | 4,8                 | 24,6                    | 0,20        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 150                              | 0,4                 | 6,8                     | 0,06        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 4                   | 1.210                            | 2,5                 | 3,4                     | 0,72        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 240                              | 0,5                 | 5,8                     | 0,08        |
| Sport und Freizeit                        | 2                   | 190                              | 0,6                 | 4,9                     | 0,11        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>18</b>           | <b>3.330</b>                     | <b>8,8</b>          | <b>45,6</b>             | <b>0,19</b> |
| Wohneinrichtung                           | 2                   | 660                              | 1,0                 | 6,7                     | 0,15        |
| Möbel                                     | 1                   | 550                              | 0,8                 | 14,9                    | 0,06        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 150                              | 0,5                 | 7,5                     | 0,07        |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                   | 170                              | 1,5                 | 17,5                    | 0,08        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 40                               | 0,3                 | 2,8                     | 0,10        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 3,8                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 7                   | 230                              | 2,1                 | 3,1                     | 0,66        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 70                               | 0,1                 | 24,2                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 70                               | 0,1                 | 4,2                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>15</b>           | <b>1.940</b>                     | <b>6,3</b>          | <b>84,8</b>             | <b>0,07</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 30                               | -                   | 2,2                     | 0,02        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>51</b>           | <b>8.100</b>                     | <b>31,1</b>         | <b>273,7</b>            | <b>0,11</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Innenstadt-Nord, rund 52.900 Einwohner)

Das Zentrum umfasst 51 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bereich, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, GPK/Haushaltswaren sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus besteht ein umfassendes Angebot in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (v.a. Wohneinrichtung, Möbel, Uhren/Schmuck und Elektronik/Multimedia). Als Magnetbetriebe fungieren der Discounter Tedi (rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt dm (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Fachmarkt Kalvelage Betten + Wohnen (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Haushaltswaren-Discounter Kodi (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten drei kleinflächige Leerstände.

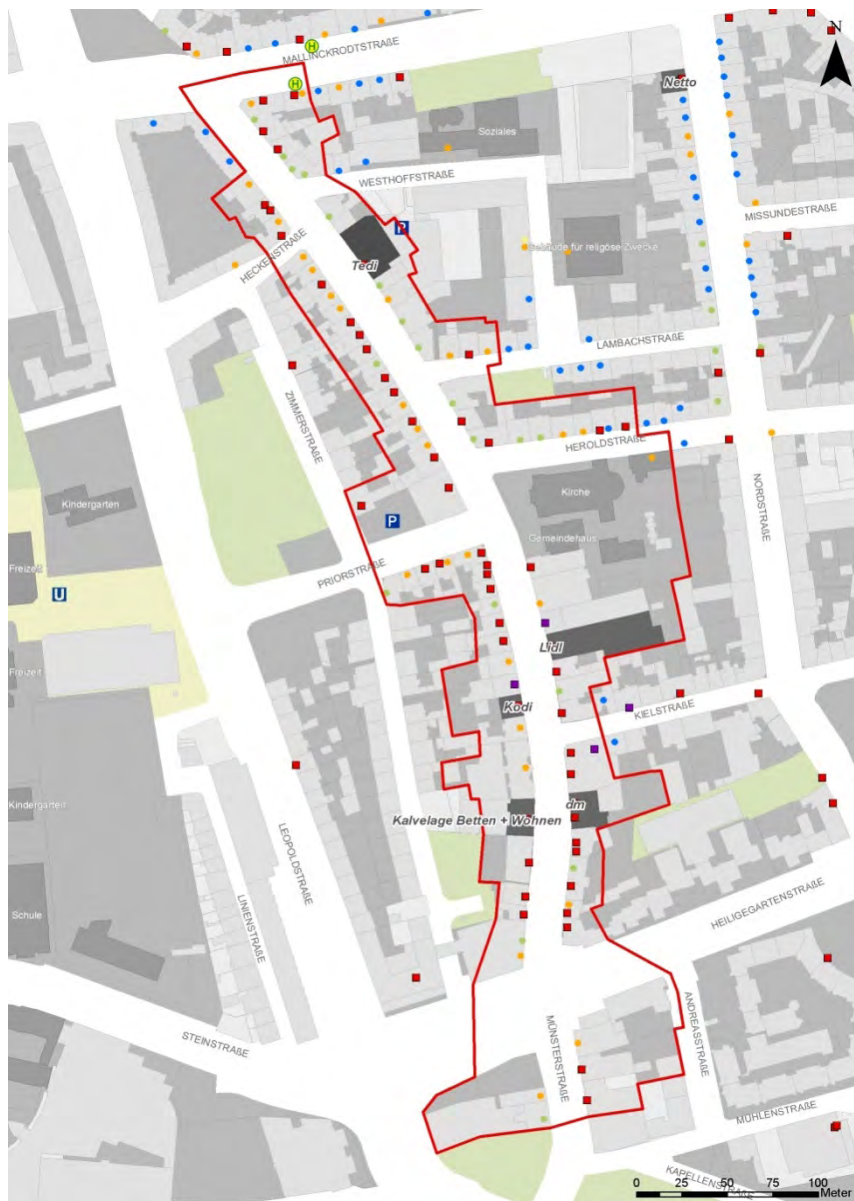
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Nordstadt erstreckt sich entlang der Münsterstraße zwischen der Heiligegartenstraße und der Mallinckrodtstraße. Die als Bandstruktur, vielfach kleinteilig organisierten, gewerblichen Nutzungen weisen hohe Dichten und viele Dienstleister auf. Die Magnetbetriebe befinden sich in integrierter Lage. Neben preisorientierten Betrieben prägen insbesondere auch ausländische Anbieter das Straßenbild. Der teilweise verkehrsberuhigte, kleinteilig gestaltete Bereich wirkt mit seinen Plätzen, den Bepflanzungen und vielen gastronomischen Betrieben insgesamt freundlich und belebt.

Dem Zentrum Nordstadt (vormals Ortsteilzentrum Münsterstraße) ist im Masterplan Einzelhandel 2004 die Versorgungsaufgabe eines Ortsteilzentrums zugewiesen. Als größtes Zentrum in dieser Kategorie (rund 8.100 m<sup>2</sup>) hat es eine prägende Bedeutung im Stadtbezirk und wird seiner Versorgungsaufgabe außerordentlich gut gerecht. Das Zentrum zeichnet sich durch einen differenzierten und multikulturellen Einzelhandelsbesatz aus, der durch einen Mix an Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen ergänzt wird. Hervorzuheben ist vor allem auch die hohe Aufenthaltsqualität.

Aufgrund der Ausstrahlungskraft des Zentrums Nordstadt und seiner prägenden Bedeutung im Stadtbezirk Innenstadt-Nord ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur eine Einstufung des Zentrums als Stadtbezirkszentrum Innenstadt-Nord sinnvoll.

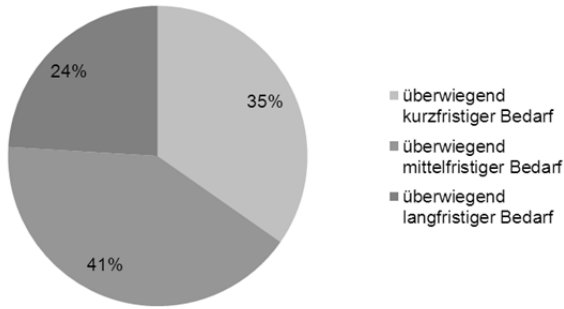
### 7.2.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Nordstadt



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                    |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Nord                                                                                                                    |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Nordmarkt                                                                                                                          |
| Ausdehnung/Straßen           | Münsterstraße zwischen Heiligegartenstraße und Mallinckrodtstraße<br>Ausdehnung ca. 600 m                                          |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  |                                                                                                                                    |
|                              | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Schützenstraße ca. 700 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord ca. 800 m |

**7.2.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Nordstadt**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Entfernung zur City (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.000 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Borsigplatz ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.500 m                                     |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Stadtbezirk, 52.893 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                   | 8.100 m <sup>2</sup> (7,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                             |
| Anzahl der Betriebe                                              | 51 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                         |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Angebotsstruktur                                                 | breites Angebotsspektrum über alle Bedarfsstufen mit Schwerpunkten in der Grundversorgung und in den innerstädtischen Leitbranchen                                                                                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, GPK/Haushaltswaren                                                                                                                                        |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Tedi (1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kavelage Betten + Wohnen (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kodi (480 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                             |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Finanzdienstleister, Reisebüros, Frisöre                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | katholische Kirche und Gemeindehaus, Kino<br>angrenzend: Moschee, Soziales Zentrum, Verein zur Förderung interkulturellen Zusammenlebens, Helmholtz-Gymnasium                                                                                                    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Münsterstraße, Mallinckrodtstraße und Heilighofstraße                                                                                                                                                                                        |



**7.2.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Nordstadt**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkmöglichkeiten                            | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ÖPNV                                         | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                        | Einzelhandelsband mit folgenden Abschnitten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Dichter Einzelhandelsbesatz mit integrierten Magnetbetrieben in der Münsterstraße, nördlich der Heroldstraße stark dienstleistungsgeprägt<br>Als Fußgängerbereich und Quartiersmittelpunkt gestalteter Platz an der Heroldstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Identifikationspunkte                        | verkehrsberuhigte, begrünte Münsterstraße, insbesondere der Platz in der Mitte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                               | belebtes Geschäftszentrum mit dichten, gewerblichen Nutzungen auf beiden Seiten der Straße, einfacher Angebotsstandard, hoher Anteil an ausländischen Anbietern, gute Aufenthaltsqualitäten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stärken                                      | hohe Nutzungsdichten, integrierte Magnetbetriebe, urbane Atmosphäre, Aufenthaltsqualitäten, hohe Fußgängerfrequenzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Schwächen                                    | einfacher Angebotsstandard, teilweise schwacher Zustand der Bausubstanz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufgrund der einzelhandelsrelevanten Ausstattung und zentralörtlichen Ausstrahlung wurde das Zentrum Nordstadt zum Stadtbezirkszentrum aufgestuft.</li> <li>■ Insbesondere durch seinen Besatz an multikulturellen Anbietern entfaltet dieses Zentrum einen besonderen Charakter, den es zu erhalten gilt. Nicht zuletzt auch vor diesem Hintergrund ist eine Ergänzung und Qualifizierung zentrentypischer Sortimente wünschenswert.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Nordstadt wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Seine Funktion ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken.</li> </ul> |



### 7.2.3 Zentraler Bereich Schützenstraße

Der zentrale Bereich Schützenstraße befindet sich im Südwesten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord. Der nächstgelegene zentrale Bereich Nordstadt befindet sich in rund 0,7 km Entfernung (Luftlinie). Die Einbindung in das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Schützenstraße, die Grüne Straße und die Mallinckrodtstraße. Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien binden das Zentrum an das Dortmunder ÖPNV-Netz an. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartiersversorgungszentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete (rund 17.000 Einwohner) übernehmen. Ein ergänzender Standortbereich hat sich an der nördlichen Schützenstraße entwickelt.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 30:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Schützenstraße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 17                  | 3.470                            | 19,4                | 34,9                    | 0,56        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 110                              | 0,3                 | 1,7                     | 0,15        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 4                   | 940                              | 4,8                 | 5,6                     | 0,85        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 70                               | 0,3                 | 3,2                     | 0,10        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>23</b>           | <b>4.590</b>                     | <b>24,8</b>         | <b>45,4</b>             | <b>0,55</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 560                              | 1,3                 | 7,9                     | 0,17        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                               | -                   | 2,2                     | 0,02        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 190                              | 0,6                 | 1,1                     | 0,51        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 20                               | -                   | 1,9                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 1,6                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>790</b>                       | <b>2,0</b>          | <b>14,7</b>             | <b>0,14</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 1                   | 60                               | 0,1                 | 2,2                     | 0,05        |
| Möbel                                     | 1                   | 140                              | 0,1                 | 4,8                     | 0,03        |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 50                               | 0,2                 | 2,4                     | 0,07        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 90                               | 0,9                 | 5,6                     | 0,17        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 30                               | 0,3                 | 0,9                     | 0,28        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 10                               | -                   | 7,8                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 1,4                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>4</b>            | <b>390</b>                       | <b>1,6</b>          | <b>27,3</b>             | <b>0,06</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,7                     | 0,03        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>29</b>           | <b>5.780</b>                     | <b>28,4</b>         | <b>88,0</b>             | <b>0,32</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Hafen, Hafen-Süd, Hafen-Südost, rund 17.000 Einwohner)

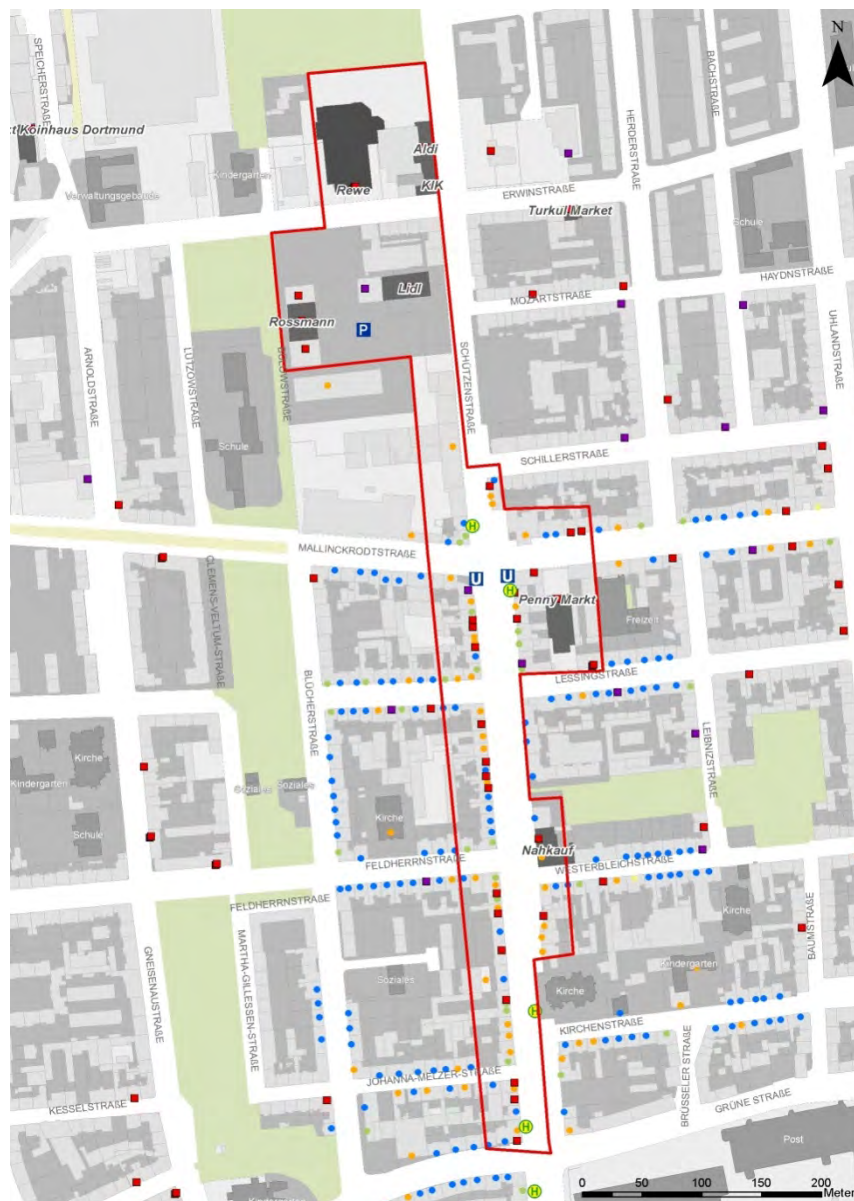
Das Zentrum umfasst 29 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, mit ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarf. Aus städtebaulicher Sicht weist der zentrale Bereich zwei unterschiedlich strukturierte Abschnitte auf: den südlich der Mallinckrodtstraße gelegenen Teil mit kleinteiligen Strukturen (dort fungiert als Magnetbetrieb der Lebensmitteldiscounter Penny Markt mit rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und den nördlich gelegenen Bereich mit einer einseitigen Einzelhandelsstruktur aus großformatigen Baukörpern. Hier befinden sich neun Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen relevante Angebote im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung). Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Lidl (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt Rossmann (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Insgesamt existierten zum Erhebungszeitpunkt drei kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum erstreckt sich in einer bandartigen Struktur entlang der Schützenstraße nördlich des Hauptbahnhofs über die Mallinckrodtstraße bis zum Kreuzungsbereich Schützenstraße/Bülowstraße. Der südliche Teilbereich weist einen kleinteiligen, gewachsenen Einzelhandelsbesatz auf. Trotz geringer Nutzungsdichten und teils einseitigem Einzelhandelsbesatz besteht im südlichen Teilabschnitt eine insgesamt freundliche und belebte Atmosphäre, die auch durch gastronomische Anbieter und den Alleecharakter geprägt wird. Der nördliche Bereich stellt einen jüngeren Einzelhandelspol (Einzelhandelsagglomeration) dar, welcher vornehmlich auch auf Kunden ausgerichtet ist, die den Standort mit einem Pkw aufsuchen. Er umfasst die südlich und nördlich der Bülowstraße gelegenen Einzelhandelsansiedlungen Lidl, Rossmann, Aldi, Rewe und Kik. Der Charakter des nördlichen Abschnitts ist funktional geprägt.

Im zentralen Bereich der Schützenstraße sind zwei unterschiedliche Standortbereiche zu unterscheiden. Zum einen der südliche Abschnitt der Schützenstraße, der vor allem durch kleinteilige Strukturen in Nutzungsmischung (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel) geprägt ist, und ein weiterer, nördlich des Kreuzungsbereichs mit der Mallinckrodtstraße, mit großformatigen Einzelhandelsbetrieben (in erster Linie Lebensmittelmärkte). Der zentrale Bereich dient der Nahversorgung für ein rund 17.000 Einwohner umfassendes Einzugsgebiet. Dieser Aufgabe wird der Bereich mit seinem schwerpunktmäßig auf die kurzfristige Bedarfsdeckung ausgerichteten Einzelhandelsbesatz (funktionstragend: mehrere Lebensmittelmärkte) sehr gut gerecht.

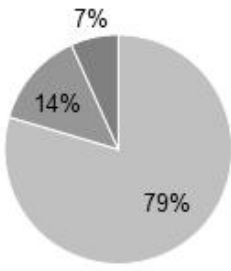
### 7.2.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schützenstraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                                                                 |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Nord                                                                                                                                                                                 |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Hafen                                                                                                                                                                                           |
| Ausdehnung/Straßen           | Schützenstraße zwischen Grüner Straße und Mallinckrodtstraße (Ausdehnung ca. 500 m) sowie nördlicher Teilabschnitt: bis zum Kreuzungsbereich Schützenstraße/Bülowsstraße (Ausdehnung ca. 200 m) |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  |                                                                                                                                                                                                 |
|                              | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt ca. 700 m                                                                                                                                          |
|                              | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord ca. 1.000 m                                                                                                                             |

### 7.2.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schützenstraße

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.000 m<br>Entfernung zur City ca. 1.200 m                                                                                                                                                                                           |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Hafen, Hafen-Süd, Hafen-Südost, 17.007 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkaufsfläche                                                   | 5.750 m <sup>2</sup> (5,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anzahl der Betriebe                                              | 29 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit ergänzenden Bausteinen in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>7%<br/>14%<br/>79%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                              |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rossmann (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe Nahkauf (250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Medien                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Programmkino (Camera)<br>angrenzend: evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Schützenstraße und Mallinckrodtstraße                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Organisationsstruktur                                            | bandartige Struktur in der Schützenstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 7.2.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schützenstraße

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | überwiegend kleinteiliger, teils einseitiger Einzelhandelsbesatz in der Schützenstraße (südlicher Bereich)<br>Einzelhandelsagglomeration nördlich der Mallinckrodtstraße (nördlicher Bereich) mit eigener Stellplatzanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Identifikationspunkte                        | Allee Schützenstraße, Pauluskirche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamteindruck                               | Im südlichen Abschnitt: kleines, aber dennoch belebtes Zentrum mit Grundversorgungsfunktion; gastronomische Angebote; quantitativ dominanter nördlicher Abschnitt mit großformatigen Baukörpern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stärken                                      | belebter Gesamteindruck, urbane Atmosphäre, integriertes Nahversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Schwächen                                    | niedrige Einzelhandelsdichten, funktionaler Charakter des nördlichen Abschnitts, teilweise Abschnitte ohne relevante Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Hafen, Hafen-Süd, Hafen-Südost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Schützenstraße wird seiner Versorgungsaufgabe im Einzugsbereich sehr gut gerecht.</li> <li>■ Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ist die Funktion des Nahversorgungszentrums zu sichern. Eine entsprechende bauplanungsrechtliche Steuerung sollte dabei die Ausrichtung des Einzelhandelsbestandes auf die Nahversorgung begrenzen (Sondergebietsfestsetzungen für nördlichen Teilbereich).</li> </ul> |

### 7.2.4 Zentraler Bereich Münsterstraße Nord

Der zentrale Bereich Münsterstraße Nord liegt zentral im Stadtbezirk Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Der nächstgelegene zentrale Bereich Nordstadt befindet sich in rund 0,8 km Entfernung (Luftlinie). Die Münsterstraße bindet das Zentrum in das überörtliche Straßennetz ein. Über jeweils eine Bus- und Stadtbahnlinie erfolgt die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartiersversorgungszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete (rund 8.600 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 31:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Münsterstraße-Nord

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel             | 9                   | 2.890                            | 14,6                | 17,8                    | 0,82        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                    | 1                   | 50                               | 0,1                 | 0,9                     | 0,13        |
| Gesundheit und Körperpflege            | 2                   | 150                              | 0,7                 | 2,8                     | 0,26        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher     | -                   | -                                | -                   | 1,7                     | 0,01        |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf       | 12                  | 3.090                            | 15,4                | 23,1                    | 0,67        |
| Bekleidung                             | -                   | -                                | -                   | 3,7                     | -           |
| Schuhe/Lederwaren                      | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                     | -                   | 20                               | 0,1                 | 0,5                     | 0,12        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Sport und Freizeit                     | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | 0,01        |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | -                   | 20                               | 0,1                 | 6,9                     | 0,01        |
| Wohneinrichtung                        | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Möbel                                  | -                   | -                                | -                   | 2,3                     | -           |
| Elektro/Leuchten                       | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                  | 1                   | 40                               | 0,3                 | 3,1                     | 0,11        |
| Foto/Optik                             | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                          | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Baumarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 3,9                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                  | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | 1                   | 40                               | 0,4                 | 14,1                    | 0,02        |
| Sonstiges                              | -                   | -                                | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>13</b>           | <b>3.150</b>                     | <b>15,8</b>         | <b>44,4</b>             | <b>0,36</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Nordmarkt-West, rund 8.600 Einwohner)

In dem Zentrum befinden sich 13 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich im kurzfristigen Bereich, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren die ausländischen Lebensmittelanbieter Depo (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Grande Mercato Andronaco (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten fünf kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Münsterstraße Nord erstreckt sich zwischen der Einmündung der Lortzingstraße und der Gut-Heil-Straße entlang der Münsterstraße und weist einseitige Nutzungen an einer stark befahrenen Straße auf. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sind die Aufenthaltsqualitäten gering. Die Grundversorgung wird insbesondere durch mehrere größere Lebensmittelanbieter gewährleistet. Neben dem zum Teil auch als Großmarkt fungierenden Depo und Grande Mercato sichert ein Lebensmitteldiscounter die Grundversorgung für das umliegende Quartier.

Das Zentrum Münsterstraße Nord hat die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums. Dieser wird es aus quantitativer und struktureller Sicht im Hinblick auf das Angebot in der kurzfristigen Bedarfsstufe gut gerecht. Kleinteilige, ergänzende Nutzungen sind relativ schwach ausgebildet. Die städtebauliche Situation und Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung geprägt.

### 7.2.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord

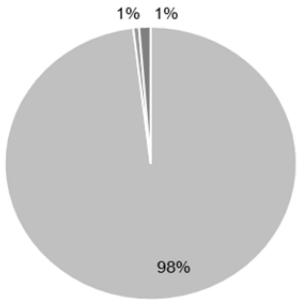


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                                                            |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Nord                                                                                                                                                                            |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Nordmarkt                                                                                                                                                                                  |
| Ausdehnung/Straßen           | Münsterstraße zwischen Lortzingstraße und Gut-Heil-Straße<br>Ausdehnung ca. 400 m                                                                                                          |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  |                                                                                                                                                                                            |
|                              | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt ca. 800 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Schützenstraße ca. 1.000 m<br>Entfernung zur City (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.800 m |



**7.2.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Nordmarkt-West, 8.573 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verkaufsfläche                                                   | 3.150 m <sup>2</sup> (2,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl der Betriebe                                              | 13 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                       |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                                                 | fast ausschließlich Angebotsstruktur der kurzfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                            |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                  |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Depo (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Grande Mercato Andronaco (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                            |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Fahrschulen                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale<br>Kindergarten<br>Angrenzend: katholische Kirche und evangelische Kirche, Treff Evangelische Kirchengemeinde Markus, Albrecht-Brinkmann-Grundschule, Gertrud-Bäumer-Realschule, Helmholtz-Gymnasium                                               |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Münsterstraße (B54)                                                                                                                                                                                                                        |
| Parkmöglichkeiten                                                | Parkhaus, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                          |

**7.2.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                        | Einzelhandelsnutzungen entlang der Münsterstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                        | Hackländerplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gesamteindruck                               | stark verkehrsbelastetes Zentrum ohne Ausstrahlung, in dem die Grundversorgung durch die vorhandenen Anbieter gewährleistet ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | vorhandenes Lebensmittelangebot, Verkehrsanbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schwächen                                    | starke Verkehrsbelastung, fehlende Aufenthaltsqualität, fehlender Quartiersmittelpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Nordmarkt-West                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Münsterstraße-Nord ist ein stark verkehrsbelastetes Zentrum, das seiner Versorgungsaufgabe im Hinblick auf die kurzfristige Bedarfsdeckung gut gerecht wird.</li> <li>■ Aufgrund der Dominanz des Verkehrs auf der Münsterstraße sind städtebaulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sicherlich Grenzen gesetzt. Vor diesem Hintergrund ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.2.5 Zentraler Bereich Borsigplatz

Der zentrale Bereich Borsigplatz befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Borsigplatz. Der nächstgelegene zentrale Bereich Kaiserstraße (im Stadtbezirk Innenstadt-Ost) befindet sich in rund 1,1 km Entfernung (Luftlinie), jedoch orientiert sich die Bevölkerung weniger dorthin, sondern vielmehr in Richtung Bornstraße (WEZ, rund 1.000 m Luftlinie) oder Münsterstraße (Stadtbezirkzentrum Nordstadt, rund 1.500 m Luftlinie). Über die Borsigstraße, die Oesterholzstraße und die Brackeler Straße wird das Zentrum in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz erfolgt durch mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartiersversorgungszentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete (rund 11.100 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 32:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Borsigplatz

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 940                              | 5,0                 | 22,8                    | 0,22        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 20                               | -                   | 1,1                     | 0,02        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 4                   | 230                              | 0,9                 | 3,7                     | 0,25        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 50                               | 0,2                 | 2,1                     | 0,10        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>17</b>           | <b>1.240</b>                     | <b>6,2</b>          | <b>29,7</b>             | <b>0,21</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 20                               | 0,1                 | 5,2                     | 0,01        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,4                     | -           |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 60                               | 0,2                 | 0,7                     | 0,23        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>80</b>                        | <b>0,2</b>          | <b>9,6</b>              | <b>0,02</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | -                                | -                   | 1,4                     | -           |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 3,1                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,6                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | 5                   | 170                              | 1,4                 | 3,7                     | 0,39        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 30                               | 0,2                 | 0,6                     | 0,34        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 20                               | 0,2                 | 0,7                     | 0,37        |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 110                              | 0,2                 | 5,1                     | 0,04        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>9</b>            | <b>330</b>                       | <b>2,1</b>          | <b>17,8</b>             | <b>0,12</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 10                               | -                   | 0,5                     | 0,06        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>27</b>           | <b>1.660</b>                     | <b>8,5</b>          | <b>57,6</b>             | <b>0,15</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung;

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Borsigplatz, Westfalenhütte, rund 11.100 Einwohner)

Das Zentrum Borsigplatz verfügt über 27 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bereich, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Als Magnetbetrieb fungierte bis zum Sommer 2012 der Supermarkt Edeka (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der seitdem leer steht. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten zudem neun kleinflächige Leerstände.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Borsigplatz ist als Heimat des Fußballvereins Borussia Dortmund über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Der städtebaulich prägnante runde Platz, auf den sechs Straßen münden, wird heute stark von seiner Funktion als Verkehrsknoten dominiert. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter gruppieren sich um den Platz und in angrenzenden Straßen, ohne urbane Dichten entwickeln zu können. Die Grundversorgung wurde insbesondere durch einen Lebensmittelanbieter gewährleistet (s.o.). Nach seiner Schließung besteht ein Versorgungsdefizit.

Dem zentralen Bereich Borsigplatz ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.700 m<sup>2</sup> bei einem Einzugsgebiet von rund 11.100 Einwohnern ist es quantitativ eher schwach aufgestellt. Funktionsprägender Anbieter war zuletzt ein Lebensmittelvollsortimenter. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen ergänzen das Angebot. Die städtebauliche Situation ist vor allem durch den verkehrsreichen Kreisverkehr geprägt. Entwicklungsmöglichkeiten sind aus versorgungsstruktureller Sicht – mangels Flächenverfügbarkeit – im Bereich der nördlich gelegenen Westfalenhütte zu prüfen.

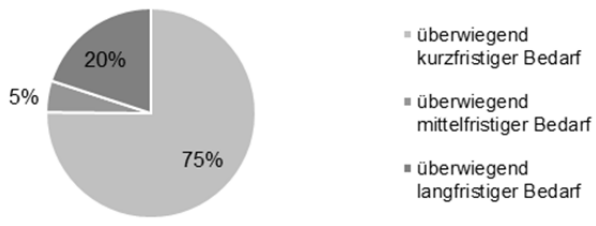
### 7.2.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Borsigplatz



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                                                                           |
| Stadtbezirk                               | Innenstadt-Nord                                                                                                                                                                           |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Borsigplatz                                                                                                                                                                               |
| Ausdehnung/Straßen                        | Borsigplatz bis in die Borsigstraße, die Oesterholzstraße und die Straße Oestermärsch<br>Ausdehnung ca. 300 m                                                                             |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               |                                                                                                                                                                                           |
|                                           | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) ca. 1.100 m<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Nordstadt ca. 1.200 m<br>Entfernung zur City ca. 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      |                                                                                                                                                                                           |
|                                           | Borsigplatz, Westfalenhütte, 11.133 Einwohner                                                                                                                                             |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                                                                           |
| Verkaufsfläche                            | 1.660 m <sup>2</sup> (1,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                      |
| Anzahl der Betriebe                       | 27 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                  |

### 7.2.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Borsigplatz

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m² Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m², z.Zt. Leerstand                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                                        | grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen                                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                    |
| Sortimentsstruktur                                      |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                          | Edeka (800 m² Verkaufsfläche), z. Zt. Leerstand                                                                                                                                                                                                                |
| Wochenmärkte                                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>                              | Schwerpunkte: Reisebüros, Frisöre                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                 | angrenzend: katholische Kirche, Kinder- und Teenstreff Keck                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                                   | Hauptverkehrsstraße Borsigstraße und Brackeler Straße                                                                                                                                                                                                          |
| Parkmöglichkeiten                                       | Straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                |
| ÖPNV                                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                                   | Anbieter im Bereich Borsigplatz und in den angrenzenden Straßen                                                                                                                                                                                                |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                                   | Borsigplatz                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gesamteindruck                                          | durch einen Supermarkt war die Grundversorgung gewährleistet; trotz des hohen Bekanntheitsgrades ist die Ausstrahlung des Borsigplatzes gering                                                                                                                 |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                                 | prägnanter Städtebau, überörtliche Bekanntheit                                                                                                                                                                                                                 |

### 7.2.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Borsigplatz

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | Verkehrsdominanz, eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten, niedriges Angebotsniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Versorgungsfunktion                   | für die statistischen Unterbezirke Borsigplatz und Westfalenhütte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist die Nahversorgung im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums z.Zt. nicht ausreichend gewährleistet. Aufgrund der Versorgungsaufgabe für die umliegenden Wohngebiete, die rund 11.100 Einwohner umfassen, sowie der gewachsenen städtebaulichen Strukturen (Nutzungsmischung) um den Borsigplatz wird dieser Standortbereich - unter Berücksichtigung eines einzelhandelsrelevanten Entwicklungsbedarfs - weiterhin als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dabei hat die Sicherung der Nahversorgung an diesem Standort oberste Priorität.</li> <li>■ Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu entwickeln und zu sichern. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sowie der Bindung der lokalen Kaufkraft ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlich.</li> </ul> |

### 7.2.6 Sondergebietsstandort Bornstraße

Der Sondergebietsstandort Bornstraße befindet sich zentral im Stadtbezirk Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Er erstreckt sich beidseitig der Bornstraße zwischen der Hildastraße bzw. Kleingartenanlage südlich Am Waldfried im Norden und wird im Süden durch den Straßenzug Bergmannstraße/Brunnenstraße/Borsigstraße begrenzt. Im Norden entlang des Eisenhüttenweges entwickelt der Sondergebietsstandort unter Berücksichtigung des bestehenden Möbelmarktes sowie einer Potenzialfläche eine Tiefe bis zur Burgholzstraße. Der südlich anschließende Bereich des Sondergebietsstandortes westlich der Bornstraße berücksichtigt die direkt an die Bornstraße angrenzenden Grundstücke bzw. Nutzungen. Der sich östlich der Bornstraße erstreckende Bereich reicht bis zur Ravensberger Straße.

Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bornstraße. Über jeweils eine Bus- und Stadtbahnlinie ist der Sondergebietsstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 33:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sondergebietsstandort Bornstraße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 13                  | 7.350                            | 38,7                | 1.245,7                 | 0,03        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 5.730                            | 11,1                | 62,2                    | 0,18        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 1.380                            | 7,5                 | 199,5                   | 0,04        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 1.170                            | 5,1                 | 114,5                   | 0,04        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>18</b>           | <b>15.630</b>                    | <b>62,3</b>         | <b>1.621,8</b>          | <b>0,04</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 2.370                            | 6,8                 | 283,1                   | 0,02        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 540                              | 2,0                 | 78,4                    | 0,03        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 1.850                            | 5,0                 | 39,6                    | 0,13        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 170                              | 0,6                 | 66,9                    | 0,01        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 50                               | 0,2                 | 56,0                    | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>5</b>            | <b>4.980</b>                     | <b>14,5</b>         | <b>524,1</b>            | <b>0,03</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 4.010                            | 7,3                 | 77,2                    | 0,09        |
| Möbel                                     | 3                   | 12.600                           | 17,3                | 171,0                   | 0,10        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 1.770                            | 5,6                 | 85,7                    | 0,07        |
| Elektronik/Multimedia                     | 2                   | 580                              | 4,9                 | 201,4                   | 0,02        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 120                              | 0,9                 | 32,6                    | 0,03        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 43,9                    | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 20                               | 0,1                 | 35,6                    | -           |
| Baumarktsortimente                        | 5                   | 25.990                           | 49,9                | 278,4                   | 0,18        |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 8.130                            | 10,7                | 48,3                    | 0,22        |



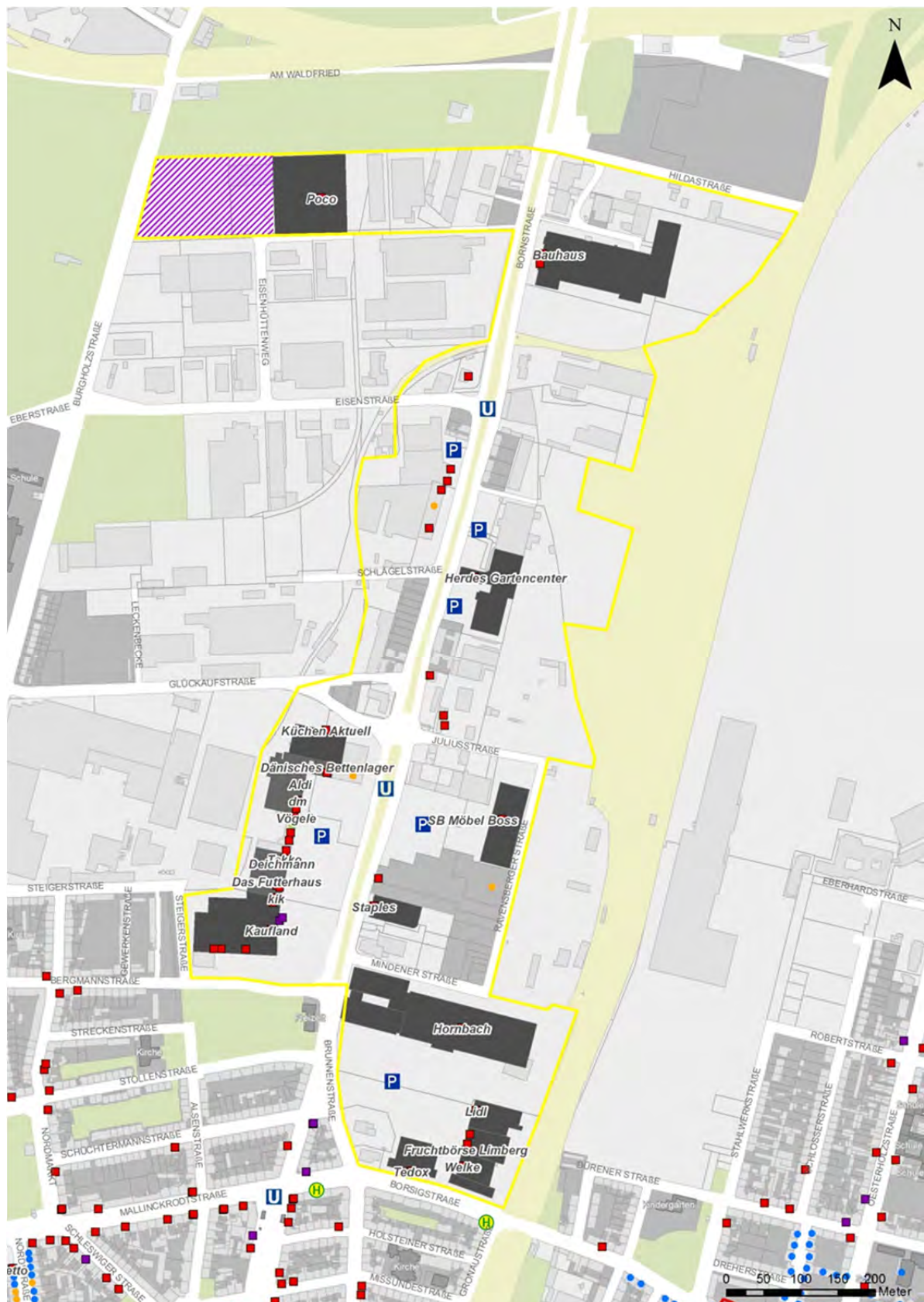
| Warengruppe                      | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Überwiegend langfristiger Bedarf | 14                  | 53.220                           | 96,7                | 974,1                   | 0,10        |
| Sonstiges                        | 1                   | 130                              | 0,3                 | 24,7                    | 0,01        |
| <b>Gesamtsumme</b>               | <b>38</b>           | <b>73.960</b>                    | <b>173,8</b>        | <b>3.144,8</b>          | <b>0,06</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der Sondergebietsstandort Bornstraße umfasst 38 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 74.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Standort verfügt über umfassende Angebotsstrukturen in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt auf überwiegend langfristigen Bedarf (v.a. Baumarktsortimente, Möbel und Gartenmarktsortimente). Größte Anbieter sind u.a. die Baumärkte Hornbach (rund 15.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Bauhaus (rund 15.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Möbelmarkt Poco Domäne (rund 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Gartenmarkt Herdes Gartencenter (rund 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das SB-Warenhaus Kaufland (rund 5.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten ein großflächiger und drei kleinflächige Leerstände.

Erwartungsgemäß hat dieser Sondergebietsstandort eine prägende Funktion innerhalb der Dortmunder Standortstruktur. Er dient der Unterbringung großflächiger Betriebe (i.S.v. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO) des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels (vor allem Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) und leistet mit dem Angebotsbaustein WEZ (u.a. mit SB-Warenhaus, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) einen wesentlichen Beitrag zur Grundversorgung in der Innenstadt Nord, zum Teil auch darüber hinaus.

**Karte 18: Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Bornstraße**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung/Nutzungskartierung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

### Entwicklungsziele/Handlungsempfehlungen

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel stellt dieser Standortbereich einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar, welche der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten – nach abgeschlossener Revitalisierung des WEZ bzw. über den übrigen Bestand hinaus – sollte konsequent verhindert werden. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich (i.S.d. Grundsatzes 3) sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen. Das bedeutet: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Gemäß den Regelungen des REHK ist darüber hinaus außerdem eine Verkaufsflächenobergrenze bei Möbelmärkten von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Randsortimente und bei Bau- und Gartenmärkten von maximal 1.500 m<sup>2</sup> einzuhalten, dabei soll ein Einzelsortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, Aktionswaren sind auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand. Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans sowie des REHK das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern.

Größere räumliche Entwicklungsflächen bestehen am Sondergebietsstandort im nördlichen Bereich (nördlich Eisenhüttenweg). Aktuell befasst sich die Planungsverwaltung mit der Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses im Bereich des Eisenhüttenweges (B-Plan In-Nord 214 – nördlich Eisenhüttenweg). Hier sind rund 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Möbel (inkl. 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente) geplant. Darüber hinaus existieren positiv beschiedene Bauvoranfragen für Fahrradmärkte (großflächig) für den Bereich der Fläche „Fiat Berke“ (nördlich der Mindener Straße).

### 7.3 Standortprofil: Innenstadt-Ost

Der Stadtbezirk Innenstadt-Ost liegt im zentralen östlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 11,254 km².

**Karte 19: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

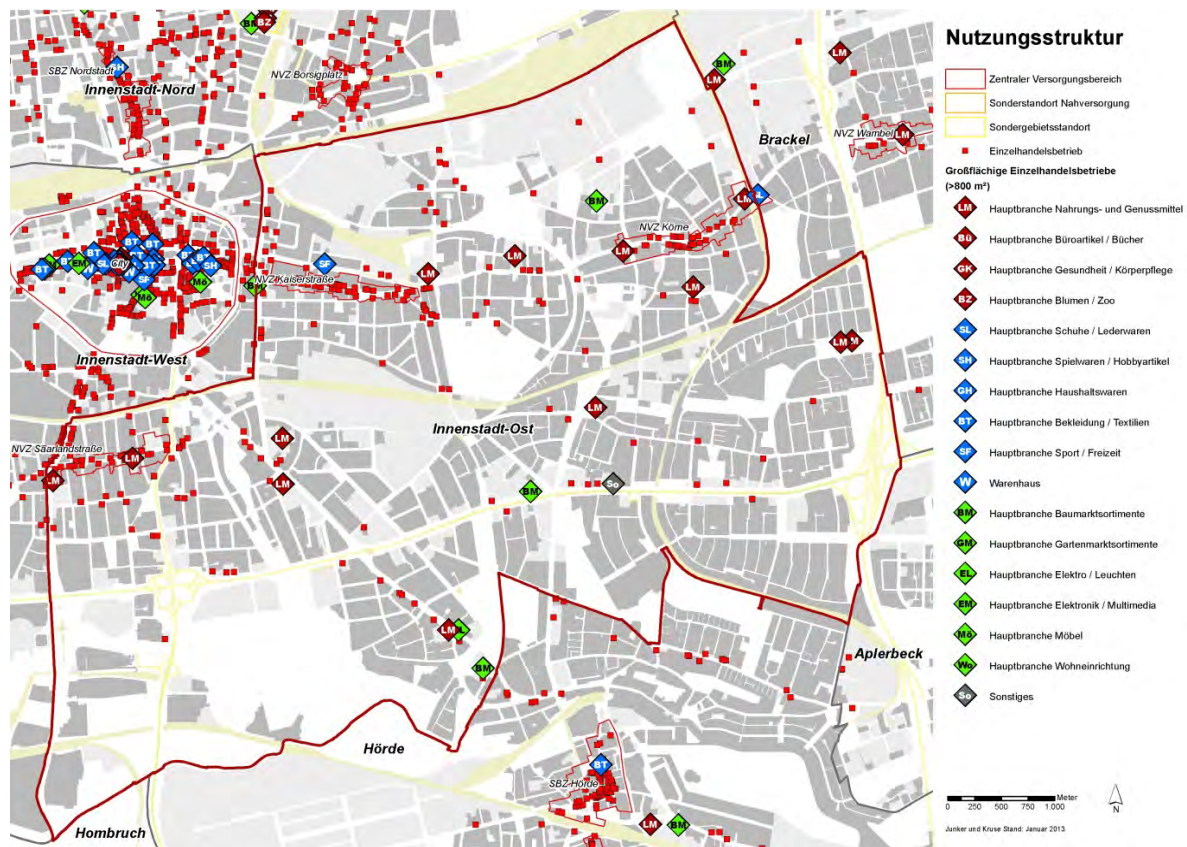
Die Innenstadt-Ost zählt mit knapp 53.000 Einwohnern zu den fünf einwohnerstärksten Dortmunder Stadtbezirken. Die Siedlungsstruktur ist zum einen durch die kompakt und mehrgeschossig bebauten Wohnquartiere südlich und östlich der City sowie zum anderen durch die überwiegend aufgelockert bebauten Quartiere der Gartenstadt und in Körne geprägt. Der Stadtbezirk weist außer dem Westfalenpark, dem Stadewäldchen und dem Ostfriedhof keine größeren nicht von Wohnbebauung geprägten Bereiche und damit letztlich die höchste (durchschnittliche) Einwohnerdichte der Dortmunder Stadtbezirke auf.

**Tabelle 34: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 53.630 (2004: 52.909)                                                              |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 14,8 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                                                    |
| <b>Altenquote</b>                                       | 31,7 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                    |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 10,2 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                    |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 4.761 Einwohner/km²                                                                |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 070 Kaiserbrunnen (23.999)<br>080 Westfalendamm (17.387)<br>090 Ruhrallee (12.244) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198



**Karte 20: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Ost**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 20 und Abbildung 9) befinden sich vornehmlich in Zentren (rund 21.400 m², 43 % der bezirklichen Verkaufsfläche). Die übrigen Verkaufsflächen befinden sich in Streulagen. Sie dienen der Ergänzung der Nahversorgung oder stellen solitäre Einzelhandelsstandorte von Fachmärkten unterschiedlicher Warengruppen dar (z.B. Baby-Fachmarkt, Westfalendamm oder Hammer Wohneinrichtung/Baumarktsortimente, Märkische Straße).

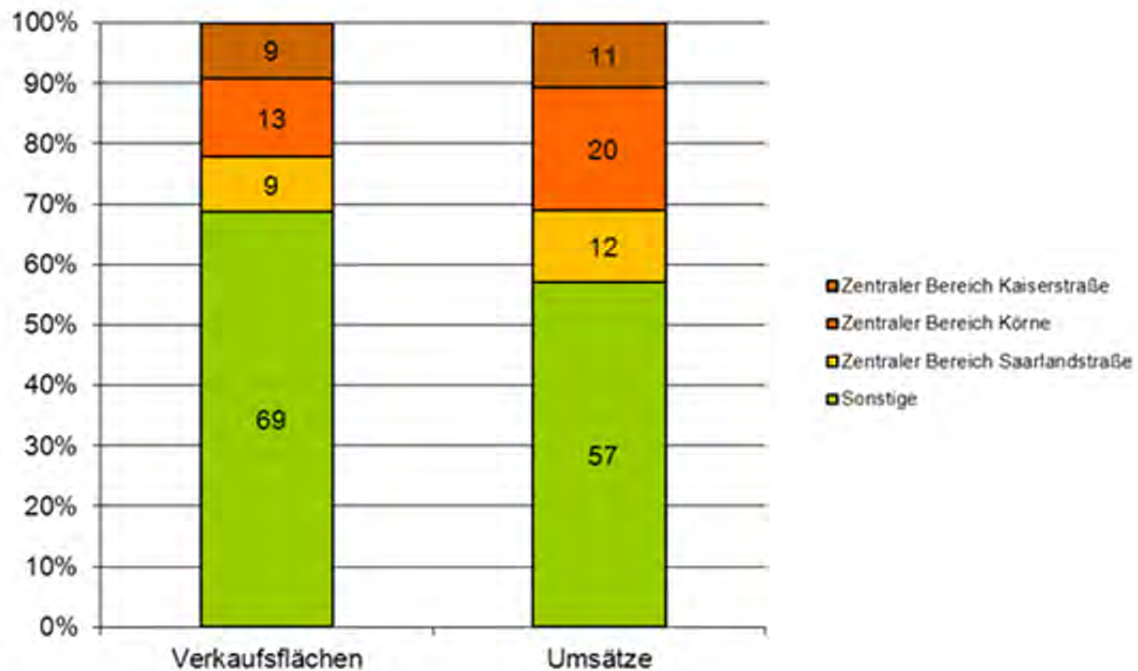
Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 35) wurden für den Stadtbezirk Innenstadt-Ost fünf Zentren ausgewiesen. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 werden drei Nahversorgungszentren definiert, welche in den Kapiteln 7.3.2 bis 7.3.4 dargestellt werden. Die Standortbereiche Märkische Straße sowie Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße entsprechen nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Die hier angesiedelten Lebensmittelmärkte werden daher künftig als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt (vgl. dazu Kapitel 13.2.1 und 13.2.2 sowie Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 35: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b></p> <p>Ortsteilzentrum Kaiserstraße<br/> Ortsteilzentrum Saarlandstraße<br/> Ortsteilzentrum Körne<br/> Quartiersversorgungszentrum Märkische Straße<br/> Quartiersversorgungszentrum Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p>Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (vgl. Kapitel 7.3.2.1)<br/> Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (vgl. Kapitel 7.3.4.1)<br/> Nahversorgungszentrum Körne (vgl. Kapitel 7.3.3.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandorte:<br/> Märkische Straße (vgl. Kapitel 13.2.2)<br/> Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße (vgl. Kapitel 13.2.1)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 49.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Davon in Zentren                                          | 15.500 m <sup>2</sup> (31,3 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 0,92 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 99,4 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.600 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 300,5 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Innenstadt-Ost liegt mit einem Wert von 99,4 über dem gesamtstädtischen Wert und nur knapp unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,59 zeigt, dass der Einzelhandel im Stadtbezirk Innenstadt-Ost imstande ist, per Saldo rund 60 % der lokalen Kaufkraft zu binden. Die unmittelbare räumliche Nähe und hohe Ausstrahlungskraft der Dortmunder City beeinflusst diesen Wert und schränkt Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich zentrentypischer Sortimente, ein. Ein Zentralitätswert von 0,85 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die gute (im Dortmunder Durchschnitt liegende) quantitative Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe.

**Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Ost)**

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 36: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Ost**

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 118                 | 21.100            | 101,2               | 119,0                  | 0,85        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 11                  | 800               | 1,9                 | 5,9                    | 0,32        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 19                  | 2.900             | 14,7                | 19,1                   | 0,77        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 15                  | 1.100             | 4,6                 | 10,9                   | 0,42        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>163</b>          | <b>25.900</b>     | <b>122,4</b>        | <b>154,9</b>           | <b>0,79</b> |
| Bekleidung                                | 21                  | 2.200             | 6,4                 | 27,0                   | 0,24        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 400               | 1,3                 | 7,5                    | 0,18        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 5                   | 1.300             | 3,5                 | 3,8                    | 0,93        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 3                   | 1.100             | 3,1                 | 6,4                    | 0,48        |
| Sport und Freizeit                        | 8                   | 1.800             | 4,7                 | 5,4                    | 0,87        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>39</b>           | <b>6.800</b>      | <b>19,0</b>         | <b>50,1</b>            | <b>0,38</b> |
| Wohneinrichtung                           | 15                  | 3.100             | 5,4                 | 7,4                    | 0,73        |
| Möbel                                     | 17                  | 4.000             | 4,5                 | 16,3                   | 0,28        |

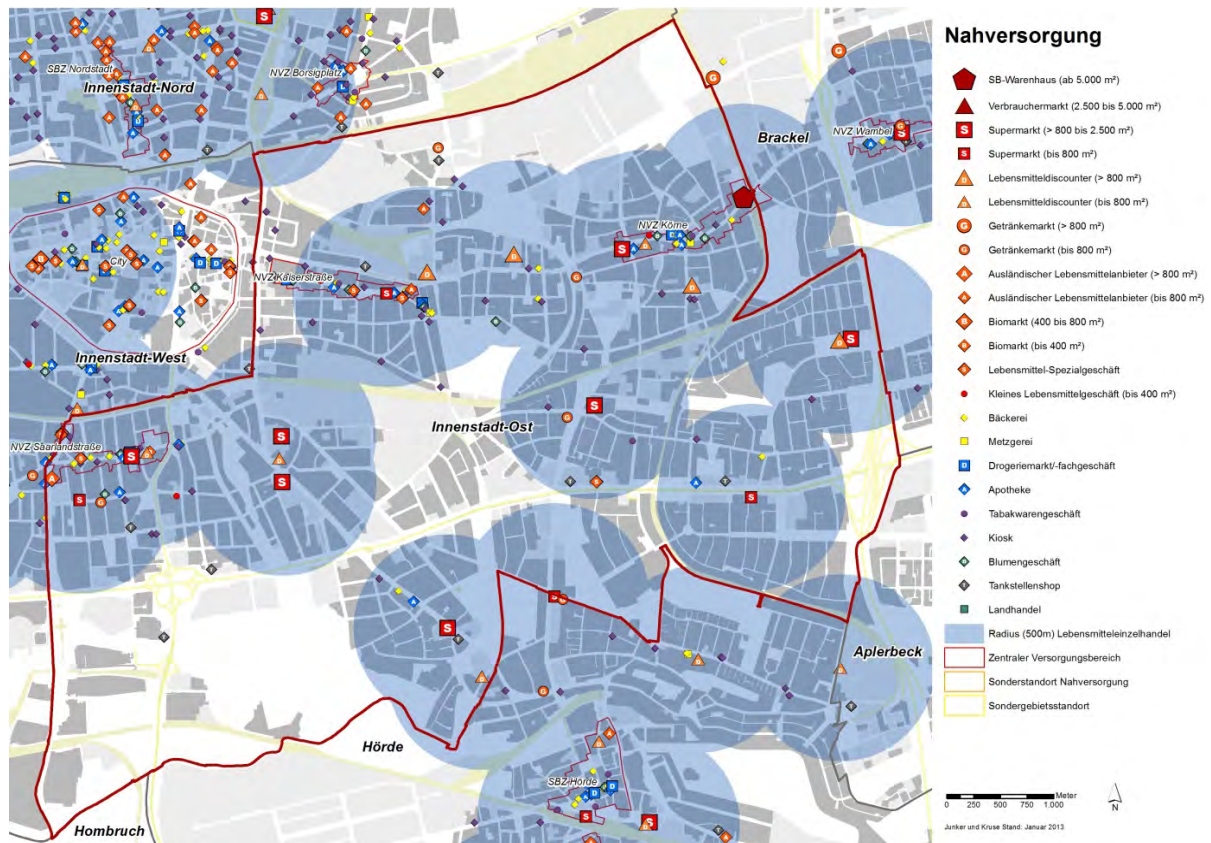
| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Elektro/Leuchten                        | -                   | 1.100                         | 3,4                 | 8,2                    | 0,41        |
| Elektronik/Multimedia                   | 13                  | 800                           | 5,1                 | 19,2                   | 0,27        |
| Foto/Optik                              | 5                   | 300                           | 2,4                 | 3,1                    | 0,75        |
| Medizinische und orthopädische Artikel  | 7                   | 400                           | 2,4                 | 4,2                    | 0,58        |
| Uhren/Schmuck                           | 8                   | 300                           | 2,3                 | 3,4                    | 0,67        |
| Baumarktsortimente                      | 15                  | 6.100                         | 8,1                 | 26,6                   | 0,31        |
| Gartenmarktsortimente                   | -                   | 100                           | 0,2                 | 4,6                    | 0,04        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b> | <b>80</b>           | <b>16.200</b>                 | <b>33,8</b>         | <b>93,1</b>            | <b>0,36</b> |
| Sonstiges                               | -                   | 500                           | 1,0                 | 2,4                    | 0,44        |
| <b>Gesamtsumme</b>                      | <b>282</b>          | <b>49.400</b>                 | <b>176,2</b>        | <b>300,5</b>           | <b>0,59</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Innenstadt-Ost (vgl. Tabelle 36) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 21.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Darüber hinaus sind angebotsseitig alle Warengruppen vertreten, wenn auch mit deutlich geringeren Verkaufsflächenanteilen, was u.a. auch auf tendenziell kleinteilige Strukturen entsprechender Sortimente in den einzelnen Zentren zurückzuführen ist.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Innenstadt-Ost wird zum einen durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen und zum anderen durch ergänzende Nahversorgungsstandorte gestützt. Die gute quantitative Ausstattung (Zentralitätswert 0,87 und 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner) geht einher mit einer guten und weitreichenden fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ohne nennenswerte Defizite. Insbesondere im Südosten des Stadtbezirks befinden sich mehrere solitäre Nahversorgungsstandorte, die einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung leisten. Dazu zählen Lidl, Kaiserstraße (Nahversorgung für den statistischen Unterbezirk Funkenburg); Rewe, Im Defdahl, (Nahversorgung für den Ortsteil Gartenstadt-Nord); Rewe, Westfalendamm (Nahversorgung für die Gartenstadt-Süd); Rewe, Rathenaustraße (Nahversorgung für den Ortsteil Hörde - nördlicher Teilbereich); Edeka und Netto an der Märkischen Straße (Nahversorgung für den statistischen Unterbezirk Westfalendamm Süd).



**Karte 21: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-Ost**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)

### 7.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt-Ost

Karte 22: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Ost



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 22 wird, ausgehend vom Modell der gesamstädtischen Zentrenstruktur, die Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Ost im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Innenstadt-Ost:

- Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (2004: Ortsteilzentrum Kaiserstraße)
- Nahversorgungszentrum Saarländstraße (2004: Ortsteilzentrum Saarländstraße)
- Nahversorgungszentrum Körne (2004: Ortsteilzentrum Körne)

### 7.3.2 Zentraler Bereich Kaiserstraße

Der zentrale Bereich Kaiserstraße liegt im Norden des Stadtbezirks Innenstadt-Ost im statistischen Bezirk Kaiserbrunnen. Die Dortmunder City grenzt im Westen an das Zentrum. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kaiserstraße und die Hamburger Straße. Eine Stadtbahnlinie bindet das Zentrum an das Dortmunder ÖPNV-Netz an. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für das westliche Kaiserstraßenviertel (Kaiserbrunnen rund 11.400 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 37:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kaiserstraße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 17                  | 1.070                            | 6,0                 | 24,4                    | 0,25        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 120                              | 0,3                 | 1,2                     | 0,26        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 5                   | 480                              | 2,9                 | 3,8                     | 0,76        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 4                   | 300                              | 1,5                 | 2,3                     | 0,63        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>28</b>           | <b>1.970</b>                     | <b>10,7</b>         | <b>31,7</b>             | <b>0,34</b> |
| Bekleidung                                | 4                   | 200                              | 0,9                 | 5,1                     | 0,17        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 90                               | 0,4                 | 1,4                     | 0,27        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 60                               | 0,2                 | 0,7                     | 0,26        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 1,3                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>350</b>                       | <b>1,4</b>          | <b>9,4</b>              | <b>0,15</b> |
| Wohneinrichtung                           | 2                   | 680                              | 1,5                 | 1,3                     | 1,10        |
| Möbel                                     | 4                   | 400                              | 0,6                 | 3,2                     | 0,19        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 440                              | 1,6                 | 1,6                     | 0,94        |
| Elektronik/Multimedia                     | 2                   | 70                               | 0,6                 | 4,3                     | 0,14        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 110                              | 0,9                 | 1,3                     | 0,69        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 30                               | 0,2                 | 0,8                     | 0,29        |
| Uhren/Schmuck                             | 3                   | 80                               | 0,8                 | 0,6                     | 1,43        |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 430                              | 0,7                 | 5,3                     | 0,14        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>17</b>           | <b>2.240</b>                     | <b>6,8</b>          | <b>19,3</b>             | <b>0,35</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>51</b>           | <b>4.560</b>                     | <b>18,9</b>         | <b>61,0</b>             | <b>0,31</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Kaiserbrunnen, Funkenburg, rund 11.400 Einwohner)

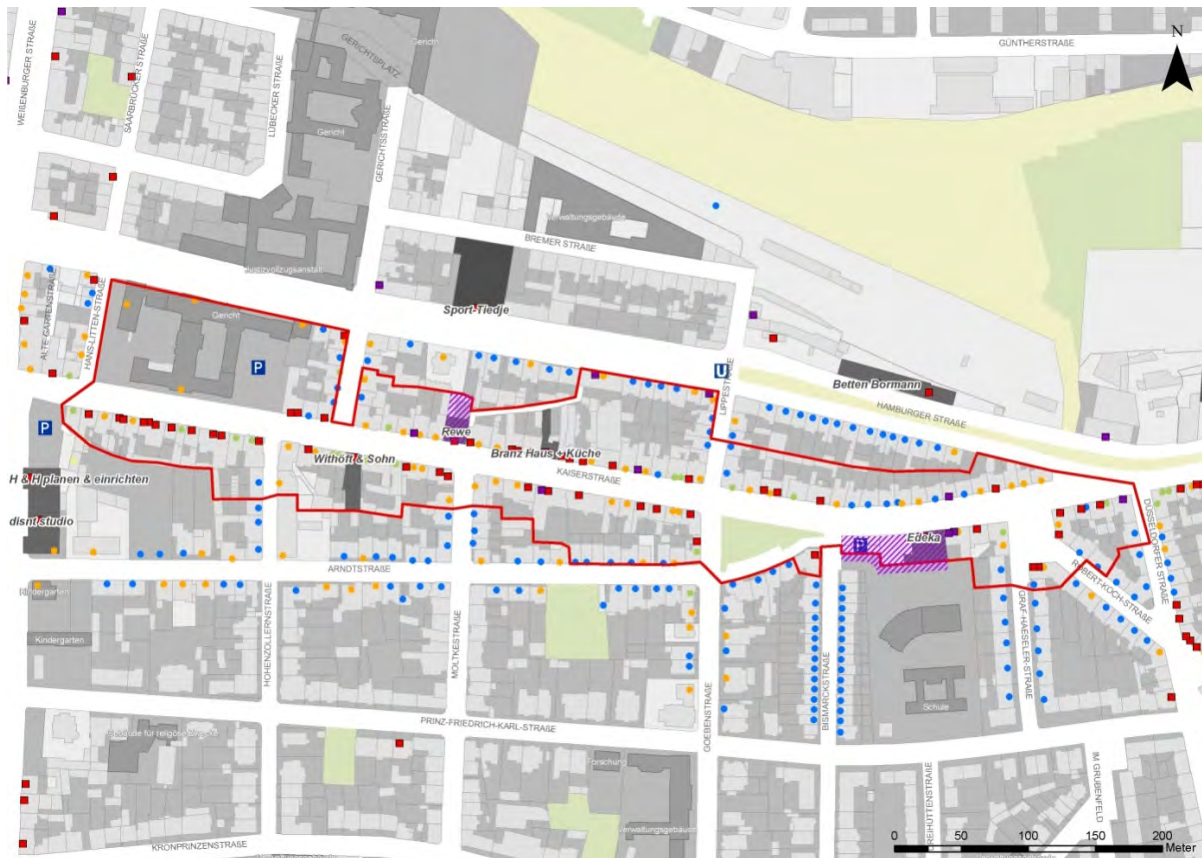
Das Zentrum Kaiserstraße verfügt über 51 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Wohneinrichtung, Gesundheit und Körperpflege, Elektro/Leuchten, Baumarktsortimente sowie Möbel) mit ergänzenden Angeboten im Bereich des mittelfristigen Bedarfs. Als Magnetbetriebe fungieren das Fachgeschäft Branz Haus und Küche (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Raumausstatter Witthöft und Sohn (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Supermarkt Edeka (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten neun kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Kaiserstraße bildet die Verlängerung der City-Hauptlage Ostenhellweg. Er erstreckt sich entlang der Kaiserstraße zwischen Weißenburger Straße und Hamburger Straße und zeichnet sich durch einen kontinuierlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aus. Die Waren der langfristigen Bedarfsstufe stellen mit gut 50 % den größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche dar; die Lebensmittelanbieter sind relativ klein. Das Angebotsniveau liegt dabei insgesamt über dem Durchschnitt. Besonders freundlich wirkt der durchgrünte und sorgfältig mit Kunstelementen gestaltete öffentliche Raum, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Dem zentralen Bereich Kaiserstraße ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dieser wird es gerecht. Es ist ein belebtes städtisches Zentrum mit vielfältigen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) mit z.T. auch über den Versorgungsbereich hinausreichenden Funktionen (z.B. Gericht). Die Lebensmittelmärkte (Rewe, Edeka) weisen als funktionstragende Betriebe im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen relativ kleine Verkaufsflächen auf, die deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der künftigen Stärkung des Zentrums zu prüfen.

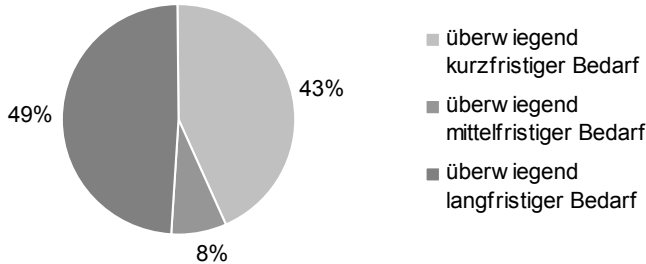
### 7.3.2.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kaiserstraße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                                                                            |
| Stadtbezirk                               | Innenstadt-Ost                                                                                                                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Kaiserbrunnen, City                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                        | Kaiserstraße zwischen Düsseldorfer Straße und Weidenburger Straße<br>Ausdehnung ca. 750 m                                                                                                  |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               |                                                                                                                                                                                            |
|                                           | City im Westen angrenzend<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Borsigplatz (Stadtbezirk Innenstadt-Nord) ca. 1.100 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Saarlandstraße ca. 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      |                                                                                                                                                                                            |
|                                           | Kaiserbrunnen, Funkenburg (anteilig), 11.365 Einwohner                                                                                                                                     |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                                                                            |
| Verkaufsfläche                            | 4.560 m <sup>2</sup> (9,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                       |
| Anzahl der Betriebe                       | 51 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                   |

### 7.3.2.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kaiserstraße

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                               | In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                               |
| Sortimentsstruktur                                   |  <p>43% 49% 8%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                       | Branz Haus und Küche (600 m² Verkaufsfläche), Witthöft und Sohn (600 m² Verkaufsfläche), Edeka (400 m² Verkaufsfläche), Rewe (300 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                          |
| Wochenmärkte                                         | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                           | Schwerpunkte: Reisebüros, Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>              | Postfiliale<br>angrenzend: Landgericht Dortmund, Sozialbüro Innenstadt-Ost, katholische Kirche                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                | Hauptverkehrsstraße Kaiserstraße, Hamburger Straße und Ostwall                                                                                                                                                                                                                |
| Parkmöglichkeiten                                    | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                                 | Anschluss an Stadtbahnlinie                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                                | Bandstruktur mit folgenden Abschnitten:                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                | Eingangsbereich Heiliger Weg, leicht abgesetzt und verkehrsdominiert<br>Geschäftsbereich Kaiserstraße mit Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern in unterschiedlichen Nutzungsdichten<br>Eingangsbereich Ost an der Hamburger Straße mit einseitigen Nutzungen           |
| Identifikationspunkte                                | Allee Kaiserstraße, Landgericht, Platz an der Goebenstraße, Artur-Schulze-Engels-Platz                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                                       | Nahversorgungszentrum mit freundlicher und gediegener Atmosphäre, das neben der Grundversorgung auch als Ortsteilmitte dient                                                                                                                                                  |



### 7.3.2.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kaiserstraße

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | freundlicher Gesamteindruck, hohe Aufenthaltsqualitäten, klare Bandstruktur, weitgehend kontinuierliche Nutzungsdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Schwächen                                    | relativ kleine Lebensmittelsupermärkte Edeka und Rewe, Gestaltung des Eingangsbereiches Heiliger Weg/Weißenburger Straße (u.a. ungeordnet wirkender Parkplatz), Schrägparkplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistische Unterbezirke Kaiserbrunnen und Funkenburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | Kaiserstraße 39: Erweiterung Lebensmittelvollsortimenter Edeka<br>Kaiserstraße 62: Erweiterung Lebensmittelvollsortimenter Rewe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Kaiserstraße ist ein freundliches und belebtes städtisches Zentrum mit kleinteiligen Strukturen. Die vielfältigen z.T. individuellen, inhabergeführten Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen stellen einen attraktiven Mix dar und tragen wesentlich zur Frequentierung des Zentrums bei.</li> <li>■ Im Hinblick auf die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wird es aus quantitativer Sicht seiner Versorgungsaufgabe nur eingeschränkt gerecht. Die bestehenden Lebensmittelanbieter weisen Größen deutlich unterhalb der Großflächigkeit auf. Erweiterungsmöglichkeiten sind hier hinsichtlich einer Erhaltung der Versorgungs- und Zentrenfunktion sowie betrieblicher Ansprüche im Bestand zu prüfen bzw. umzusetzen. Neuansiedlungen/Verlagerungen der frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte auf mögliche Potenzialflächen an der Hamburger Straße sind vor dem Hintergrund voraussichtlich resultierender struktureller Veränderung innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht zu befürworten. Dazu gehört beispielsweise die Ausrichtung potenzieller Einzelhandelsnutzungen in Richtung Hamburger Straße, so dass Synergieeffekte mit dem Geschäftsbereich in der Kaiserstraße eher unwahrscheinlich werden.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken. Neben der Stärkung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln ist vor allem auch die Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten - hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes - zu empfehlen.</li> </ul> |

### 7.3.3 Zentraler Bereich Körne

Der zentrale Bereich Körne befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost, im statistischen Bezirk Kaiserbrunnen. Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße befindet sich in rund 1 km Entfernung. An das überörtliche Straßennetz ist der Bereich über den Körner Hellweg angebunden. Über eine Bus- sowie Stadtbahnlinie erfolgt die Einbindung in das Dortmunder ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des statistischen Bezirks Kaiserbrunnen und für Körne (rund 12.600 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 38:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Körne

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 13                  | 3.880                | 22,9                | 27,2                    | 0,84        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 4                   | 270                  | 0,7                 | 1,3                     | 0,51        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 6                   | 830                  | 5,2                 | 4,2                     | 1,22        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 3                   | 190                  | 0,9                 | 2,6                     | 0,37        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>26</b>           | <b>5.170</b>         | <b>29,6</b>         | <b>35,3</b>             | <b>0,84</b> |
| Bekleidung                                | 2                   | 380                  | 1,6                 | 5,6                     | 0,28        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 1.380                | 5,5                 | 1,5                     | 3,58        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 230                  | 0,8                 | 0,8                     | 1,01        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 40                   | 0,2                 | 1,4                     | 0,12        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                   | -                   | 1,1                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>4</b>            | <b>2.040</b>         | <b>8,1</b>          | <b>10,5</b>             | <b>0,77</b> |
| Wohneinrichtung                           | 2                   | 140                  | 0,3                 | 1,5                     | 0,21        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 3,5                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 40                   | 0,2                 | 1,8                     | 0,10        |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                   | 190                  | 1,6                 | 4,8                     | 0,34        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 140                  | 1,1                 | 1,4                     | 0,82        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 3                   | 160                  | 1,2                 | 0,9                     | 1,30        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                    | -                   | 0,6                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 20                   | 0,1                 | 5,9                     | 0,01        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 30                   | 0,0                 | 1,0                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>10</b>           | <b>720</b>           | <b>4,6</b>          | <b>21,5</b>             | <b>0,21</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 20                   | 0,1                 | 0,5                     | 0,20        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>40</b>           | <b>7.950</b>         | <b>42,4</b>         | <b>67,8</b>             | <b>0,63</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung;

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Funkenburg, Körne, rund 12.600 Einwohner);

Hinweis: der Schuhfachmarkt Siemes liegt im Stadtbezirk Brackel und ist daher in der Darstellung nicht berücksichtigt. Vgl. dazu auch Kapitel 7.3.3.1 Standortprofil Nahversorgungszentrum Körne



Das Zentrum Körne umfasst 40 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 7.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon liegen zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> an der Grenze des Stadtbezirks Brackel (Schuhfachmarkt, Computerfachgeschäft). Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (v.a. in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und GPK/Haushaltswaren). Als Magnetbetriebe fungieren das SB-Warenhaus Kaufland (rund 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>33</sup>), der Schuhfachmarkt Siemes Schuhcenter (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt dm (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten vier kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

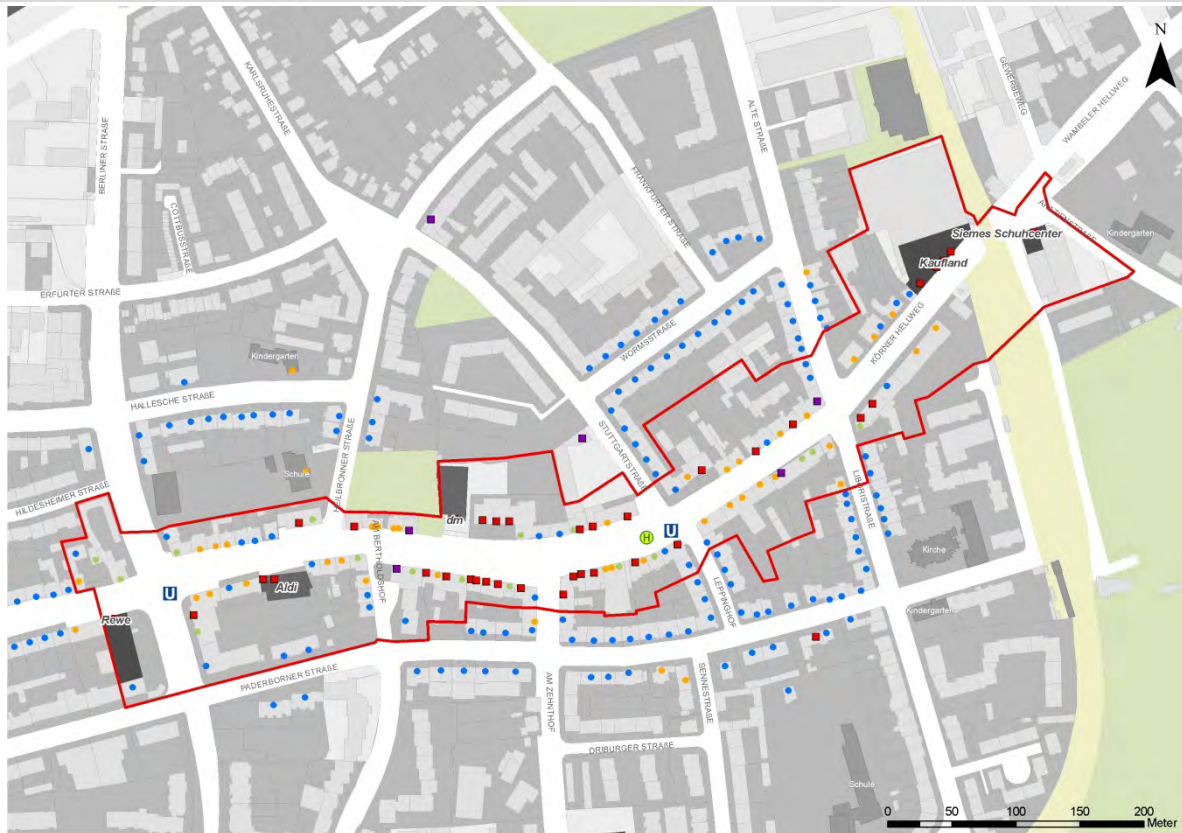
Der zentrale Bereich Körne erstreckt sich entlang des Körner Hellwegs, einer vielbefahrenen Verkehrsachse, zwischen der Berliner Straße und der Bahnbrücke. In dem stark auf den Autoverkehr ausgerichteten Zentrum am Körner Hellweg prägen geringe Nutzungsdichten sowie Verkehrsemissionen und geringe Aufenthaltsqualität das Straßenbild.

Dem zentralen Bereich Körne ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dieser wird es rein quantitativ, insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, gerecht. Das Zentrum weist eine bandartige, verkehrsgeprägte Struktur auf. Die Einzelhandelsnutzungen haben insgesamt eher geringe Dichten und wechseln sich mit Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzung ab.

---

<sup>33</sup> Verkaufsfläche des Marktes liegt unter heutigen Marktzutrittsgrößen des Betriebstyps SB-Warenhaus, vgl. auch Tabelle 8

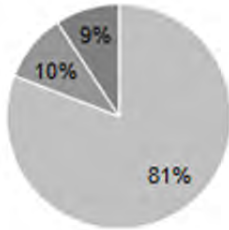
### 7.3.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Körne



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stadtbezirk                               | Innenstadt-Ost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Körne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                        | Körner Hellweg zwischen Berliner Straße und der Bahnbrücke<br>Ausdehnung ca. 800 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wambel (Stadtbezirk Brackel)<br>ca. 1.200 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      | Funkenburg (anteilig), Körne, 12.635 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                            | 7.950 m <sup>2</sup> (16 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           | <p>*Siemes Schuhcenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie ein Computerfachgeschäft liegen im statistischen Stadtbezirk Brackel. Damit befinden sich rund 1.500 m<sup>2</sup> des Nahversorgungszentrums Körne im Stadtbezirk Brackel (Schuhfachmarkt, Computerfachgeschäft), die Fläche/Anzahl der Betriebe ist in der Darstellung des Zentrums berücksichtigt, nicht aber in der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirks Innenstadt-Ost (Stadtbezirksübersicht)</p> |

### 7.3.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Körne

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Betriebe                                     | 40 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m² Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.500 m²                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsschwerpunkte                                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Schuhe                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsstruktur                                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                     |
| Magnetbetriebe                                          | Kaufland (3.100 m² Verkaufsfläche), Siemes Schuhcenter (1.400 m² Verkaufsfläche), Rewe (1.000 m² Verkaufsfläche), dm (500 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                         |
| Wochenmärkte                                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dienstleister im EG</b>                              | Schwerpunkte: Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                 | Postfiliale<br>Kindertagesstätte<br>Angrenzend: Uhland-Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Motorisierter Verkehr                                   | Hauptverkehrsstraße Körner Hellweg und Wambeler Hellweg                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahnlinien                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisationsstruktur                                   | Bandstruktur mit tendenziell geringen und deutlich differierenden Nutzungsdichten; folgende Abschnitte können unterschieden werden:                                                                                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                   | Eingang West im Kreuzungsbereich Berliner Straße mit Supermarkt Rewe, Discounter Aldi und ergänzenden Anbietern<br>Bereich Mitte um die Straße Am Zehnthof, eher kleinteilige gewerbliche Strukturen, Drogeriemarkt dm, Lauflagencharakter<br>Bereich Ost mit geringen Nutzungsdichten und dem SB-Warenhaus Kaufland |
| Identifikationspunkte                                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 7.3.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Körne

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamteindruck                               | langgezogenes Versorgungszentrum mit geringen Nutzungsdichten, starke Pkw-Kundenorientierung, Grundversorgungsfunktion erfüllt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stärken                                      | differenziertes Grundversorgungsangebot, teilweise moderne Betriebsformen, Verkehrsanbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schwächen                                    | geringe Aufenthaltsqualitäten, starke Verkehrsbelastung, fehlende Nutzungsdichten, niedriges Angebotsniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Körne und Funkenburg (anteilig)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Körne ist ein lineares Zentrum, das deutlich vom Kfz-Verkehr dominiert wird. Es wird seiner Versorgungsaufgabe, insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung, gut gerecht. Der Lebensmitteldiscounter weist dabei allerdings bezogen auf heutige Marktzutrittsgrößen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum sollte unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel gesichert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Bereichen der Warengruppen Sport/Freizeit und Uhren/Schmuck Lücken hinsichtlich entsprechender Anbieter mit diesem Kernsortiment bestehen. Weitere - insbesondere zentrenrelevante - Einzelhandelsentwicklungen über die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches hinaus sind auszuschließen, d.h. ein „Ausfließen“ des Zentrums an den Randbereichen ist zu verhindern.</li> </ul> |

### 7.3.4 Zentraler Bereich Saarlandstraße

Der zentrale Bereich Saarlandstraße liegt im Westen des Stadtbezirks Innenstadt-Ost, im statistischen Bezirk Ruhrallee. Das nächstgelegene Zentrum ist das Zentrum Möllerbrücke in rund 0,9 km Entfernung, und die Dortmunder City ist rund 1 km entfernt. Über die Ruhrallee (B 54), die Hohe Straße sowie die Saarlandstraße erfolgt die Einbindung in das überörtliche Straßennetz. Mehrere Buslinien und eine in unmittelbarer Nähe verlaufende Stadtbahnlinie binden den zentralen Bereich an das ÖPNV-Netz an. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Ruhrallee (rund 12.200 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 39:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Saarlandstraße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 2.680                | 13,8                | 26,2                    | 0,53        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 130                  | 0,3                 | 1,3                     | 0,26        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 490                  | 2,6                 | 4,2                     | 0,62        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 60                   | 0,2                 | 2,4                     | 0,10        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>16</b>           | <b>3.360</b>         | <b>17,0</b>         | <b>34,1</b>             | <b>0,50</b> |
| Bekleidung                                | 4                   | 220                  | 0,8                 | 6,0                     | 0,13        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 40                   | 0,1                 | 1,6                     | 0,07        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 250                  | 0,7                 | 0,8                     | 0,89        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 50                   | 0,2                 | 1,4                     | 0,12        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                    | -                   | 1,2                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>560</b>           | <b>1,8</b>          | <b>11,0</b>             | <b>0,16</b> |
| Wohneinrichtung                           | 4                   | 400                  | 0,8                 | 1,6                     | 0,48        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 3,6                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 40                   | 0,1                 | 1,8                     | 0,06        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 30                   | 0,3                 | 4,2                     | 0,07        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 40                   | 0,3                 | 0,7                     | 0,51        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 30                   | 0,2                 | 0,9                     | 0,24        |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 40                   | 0,4                 | 0,7                     | 0,49        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                    | -                   | 5,9                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                    | -                   | 1,0                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>9</b>            | <b>580</b>           | <b>2,1</b>          | <b>20,5</b>             | <b>0,10</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                   | 0,0                 | 0,5                     | 0,06        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>31</b>           | <b>4.510</b>         | <b>20,9</b>         | <b>66,1</b>             | <b>0,32</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Ruhrallee, rund 12.200 Einwohner)

In dem zentralen Bereich befinden sich 31 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Es bestehen darüber hinaus weitere relevante Angebote im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfe (v.a. in den Warengruppen Wohneinrichtung, GPK/Haushaltswaren und Bekleidung). Der Supermarkt Rewe (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der asiatische Supermarkt Tain Kim Heng (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Hinzu kommen der Discounter Netto (300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ein Biomarkt (340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten fünf kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich erstreckt sich längs der Hohe Straße und der Saarlandstraße, wobei letztere die höheren Nutzungsdichten aufweist. In gewachsenen Strukturen und einem städtischen Umfeld wird ein Mix aus differenzierten Grundversorgungsangeboten, kleinteiligen Ergänzungen sowie Dienstleistern vorgehalten. Das Angebotsniveau entspricht dem Standard vergleichbarer Zentren. Das Zentrum wirkt belebt, lässt aber bezüglich der Aufenthaltsqualitäten noch Spielraum.

### 7.3.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Saarlandstraße

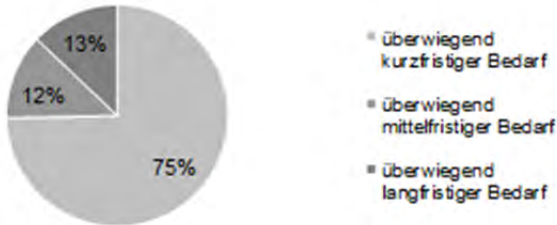


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Ost                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Ruhrallee, Westfalenhalle                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ausdehnung/Straßen           | Saarlandstraße zwischen Hoher Straße und Ruhrallee (B54) sowie Hohe Straße zwischen Mittel- und Sonnenstraße<br>Ausdehnung ca. 700 m                                                                                                                                                                                       |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Möllerbrücke (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 900 m<br>Entfernung zur City (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.000 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Unionviertel (Stadtbezirk Innenstadt-West) ca. 1.500 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Kaiserstraße ca. 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Ruhrallee-West, Ruhrallee-Ost, 12.244 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                            |



**7.3.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Saarlandstraße**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkaufsfläche                                                   | 4.510 m <sup>2</sup> (9,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anzahl der Betriebe                                              | 31 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>■ überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Tain Kim Heng (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale, Sparkasse<br>Angrenzend: Fachhochschule Dortmund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Hohe Straße und Ruhrallee (B54) sowie Nähe zur Autobahn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                                                | Parkhaus, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Organisationsstruktur                                            | Bandstrukturen, bestehend aus den folgenden Abschnitten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Einzelhandelslagen/prägende Bausteine</b>                     | Hohe Straße mit kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, größter Anbieter: Asia-Markt; trotz hoher Verkehrsbelastung insgesamt gepflegtes Erscheinungsbild mit Bäumen und begrüntem Mittelstreifen<br>Saarlandstraße mit weitgehend kontinuierlichen Nutzungsdichten, kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz<br>„Hauptlage“ mit integrierten Lebensmittelanbietern im Bereich Chemnitzer/Dresdener Straße |
| <b>Identifikationspunkte</b>                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



### 7.3.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Saarlandstraße

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamteindruck</b>                        | lebendiges, städtisches Versorgungszentrum mit individuellem Profil und einer guten Lebensmittelversorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken</b>                               | differenziertes Grundversorgungsangebot, ergänzt durch kleinteilige Nutzungen, individuelles Profil, integrierte Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schwächen</b>                             | Aufenthaltsqualität eher gering, „fehlender“ Quartiersmittelpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Ruhrallee-West und Ruhrallee-Ost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Saarlandstraße ist ein freundliches und belebtes städtisches Zentrum mit einem vielfältigen Nutzungsmix und kleinteiligen Strukturen.</li> <li>■ Im Hinblick auf die Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wird es seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Das entsprechende Angebot ist gut differenziert (u.a. Biomarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter).</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken. Nachnutzungen der kleinteiligen Leerstände sollten den bestehenden Nutzungsmix, u.a. auch durch Einzelhandel mit zentrentypischen Sortimenten (u.a. Sport und Freizeit, Bekleidung, Schuhe), stärken.</li> </ul> |

## 7.4 Standortprofil: Eving

Der Stadtbezirk Eving liegt im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 22,870 km<sup>2</sup>.

**Karte 23: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



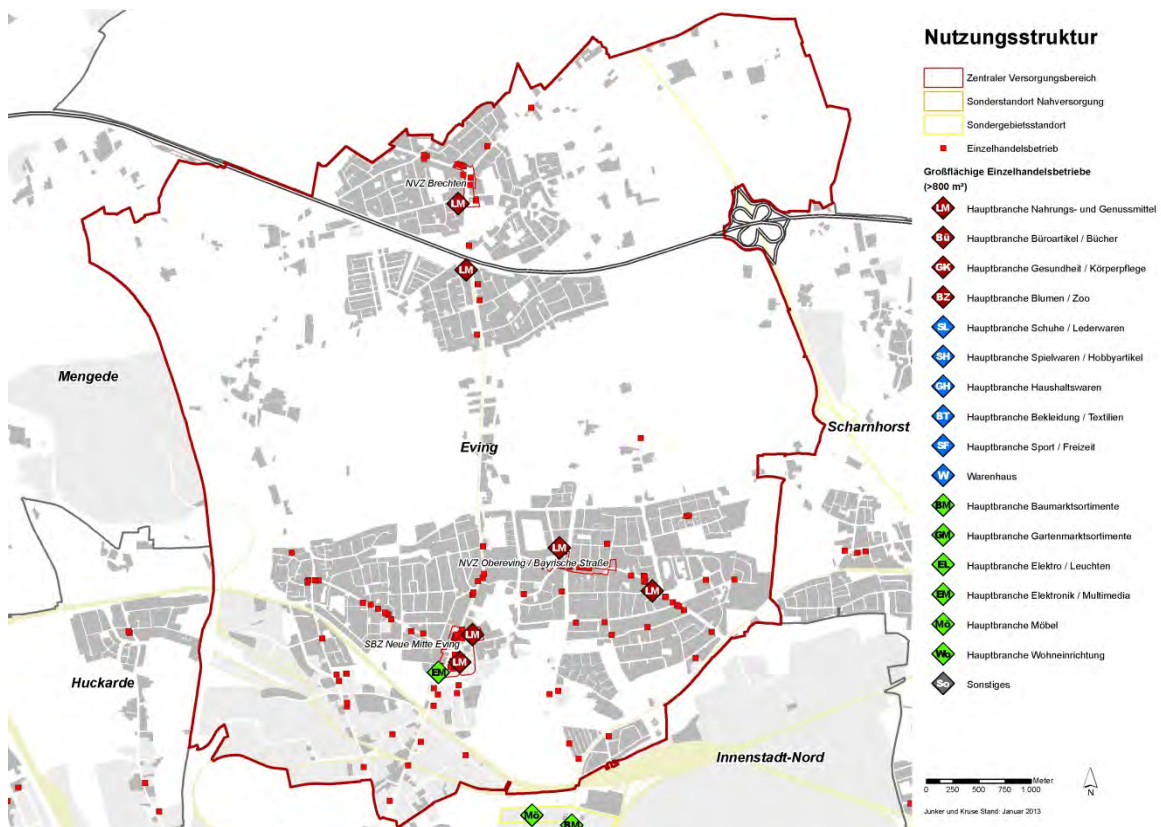
Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Der Stadtbezirk Eving weist mit weniger als 36.000 Einwohnern die niedrigste Einwohnerzahl aller Dortmunder Stadtbezirke auf. Die Wohnsiedlungsstruktur des statistischen Bezirks ist klar durch die Waldgebiete „Grävingholz“ und „Süggel“ in die im Süden mit Eving zusammengewachsenen statistischen Unterbezirke einerseits und das nördlich gelegene Brechten andererseits aufgeteilt.

**Tabelle 40: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Eving (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 35.940 (2004: 35.910)                                                                         |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 21,7 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                                                               |
| <b>Altenquote</b>                                       | 34,1 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                               |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 14,1 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                               |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 1.570 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 110 Brechten (8.842)<br>120 Eving (21.195)<br>130 Holthausen (423)<br>140 Lindenhorst (5.480) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 24: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Eving**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 24 und Abbildung 10) befinden sich vor allem in den Zentren des Stadtbezirks. Mehr als zwei Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche liegt in den Zentren. Das größte Zentrum ist das Stadtbezirkszentrum Eving Neue Mitte. Auf 43 % der bezirklichen Verkaufsfläche werden hier 56 % des bezirklichen Umsatzes getätigt.

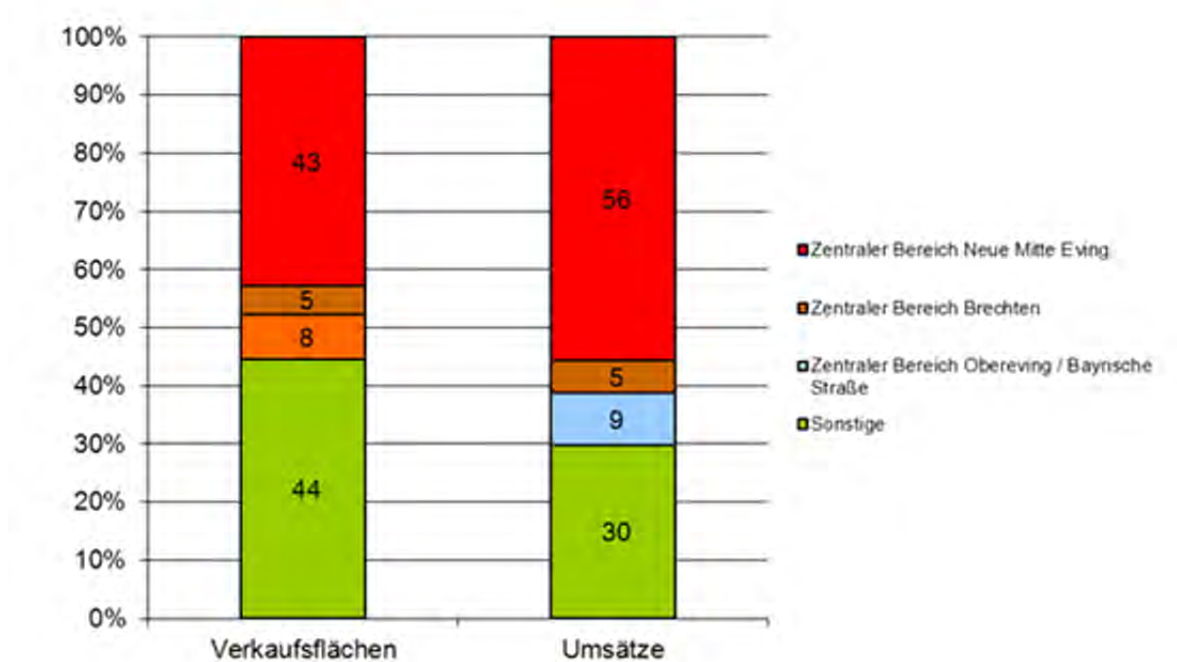
Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. Tabelle 41) wurden für den Stadtbezirk Eving vier Zentren ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden drei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.4 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Der Standortbereich Lindenhurst entspricht nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchststrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Der hier angesiedelte Lebensmittelmarkt wird daher künftig als Nahversorgungsstandort berücksichtigt (vgl. dazu Kapitel 13.3.1 sowie Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 41: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Eving**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving<br/>           Ortsteilzentrum Brechten<br/>           Quartiersversorgungszentrum Lindenhorst<br/>           Quartiersversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving (vgl. Kapitel 7.4.2.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Brechten (vgl. Kapitel 7.4.3.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße (vgl. Kapitel 7.4.4.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandort:<br/>           Lindenhorst (vgl. Kapitel 13.3.1)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 31.300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Davon in Zentren                                          | 17.400 m <sup>2</sup> (55,6 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 0,87 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 94,6 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.320 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 191,1 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Eving liegt mit einem Wert von 94,6 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,76 zeigt, dass etwa ein Fünftel der Evinger Kaufkraft an Konkurrenzstandorte im übrigen Stadtgebiet (und z.T. auch darüber hinaus) abfließt. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Außenbezirken ein durchschnittlicher Wert. Eving konnte seine Position und insbesondere auch die Ausstattung der einzelnen Zentren, wie Eving Neue Mitte (Ansiedlung Saturn) oder Obereving/Bayrische Straße (Stärkung der Nahversorgung) gegenüber 2004 stärken.

**Abbildung 10: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Eving)**

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 42: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Eving**

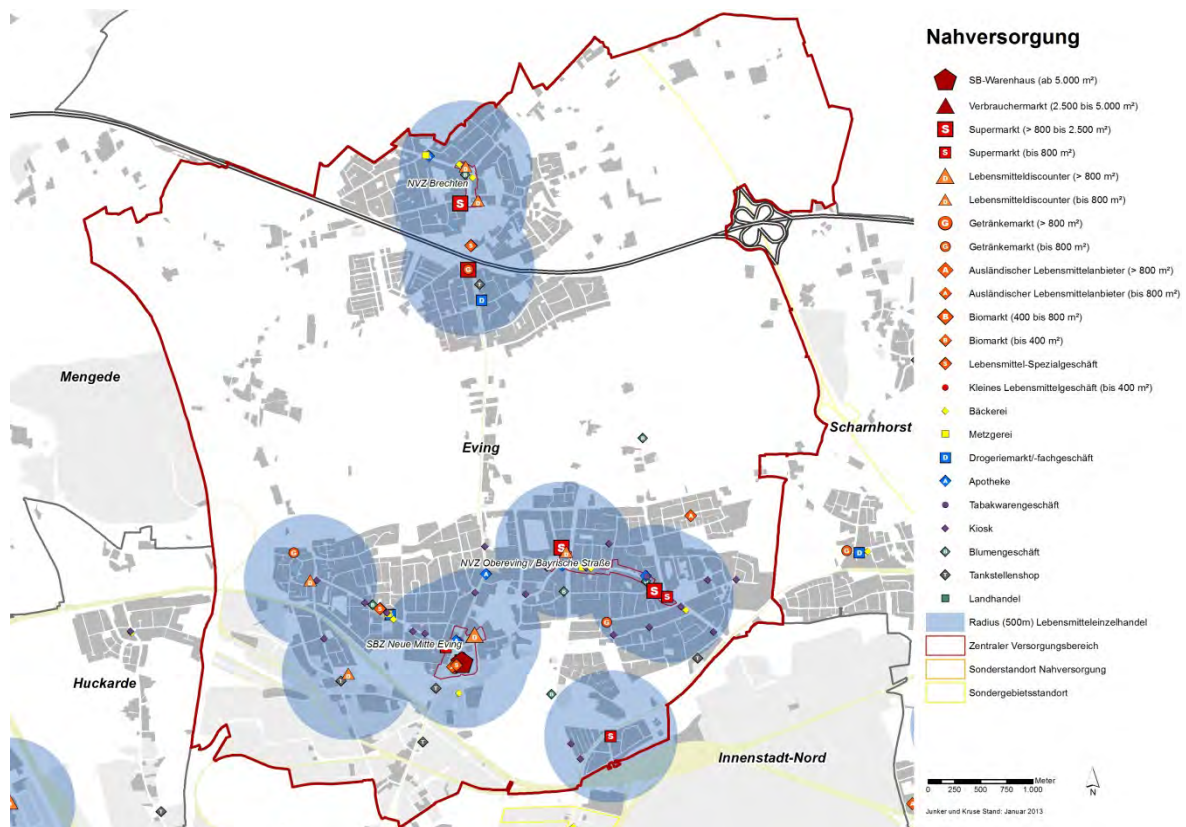
| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 71                  | 13.600            | 66,5                | 75,7                   | 0,88        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 8                   | 1.300             | 2,4                 | 3,8                    | 0,64        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 10                  | 2.000             | 9,0                 | 12,1                   | 0,74        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                   | 400               | 1,8                 | 7,0                    | 0,25        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>91</b>           | <b>17.300</b>     | <b>79,6</b>         | <b>98,6</b>            | <b>0,81</b> |
| Bekleidung                                | 12                  | 2.700             | 8,1                 | 17,2                   | 0,47        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 900               | 3,6                 | 4,8                    | 0,76        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 800               | 2,3                 | 2,4                    | 0,94        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 2                   | 300               | 1,1                 | 4,1                    | 0,27        |
| Sport und Freizeit                        | 2                   | 600               | 1,9                 | 3,4                    | 0,56        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>19</b>           | <b>5.300</b>      | <b>16,9</b>         | <b>31,9</b>            | <b>0,53</b> |
| Wohneinrichtung                           | 4                   | 900               | 1,2                 | 4,7                    | 0,25        |
| Möbel                                     | 1                   | 400               | 0,5                 | 10,4                   | 0,04        |

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Elektro/Leuchten                       | 3                   | 1.100                         | 5,2                 | 5,2                    | 1,00        |
| Elektronik/Multimedia                  | 4                   | 3.000                         | 36,3                | 12,2                   | 2,97        |
| Foto/Optik                             | 3                   | 200                           | 1,4                 | 2,0                    | 0,71        |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 2                   | 100                           | 0,7                 | 2,7                    | 0,25        |
| Uhren/Schmuck                          | 1                   | 100                           | 0,5                 | 2,2                    | 0,23        |
| Baumarktsortimente                     | 11                  | 1.600                         | 2,4                 | 16,9                   | 0,14        |
| Gartenmarktsortimente                  | 4                   | 1.200                         | 0,7                 | 2,9                    | 0,24        |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>33</b>           | <b>8.600</b>                  | <b>48,9</b>         | <b>59,2</b>            | <b>0,83</b> |
| Sonstiges                              | -                   | 100                           | 0,5                 | 1,5                    | 0,32        |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>143</b>          | <b>31.300</b>                 | <b>145,9</b>        | <b>191,1</b>           | <b>0,76</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Eving (vgl. Tabelle 42) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 13.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Neben dem quantitativen Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung (2.700 m<sup>2</sup>) tritt vor allem die Warengruppe Elektronik/Multimedia besonders hervor (Saturn, Eving Neue Mitte). Im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe treten jene Warengruppen, die üblicherweise durch großflächige Anbieter geprägt sind (Baumarkt-, Gartenmarkt-, Möbelmarktsortimente), deutlich zurück. Die Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment sind durchweg kleinflächig, wobei in der Warengruppe der Baumarktsortimente größtenteils Anbieter von Kfz-Zubehör erfasst wurden.

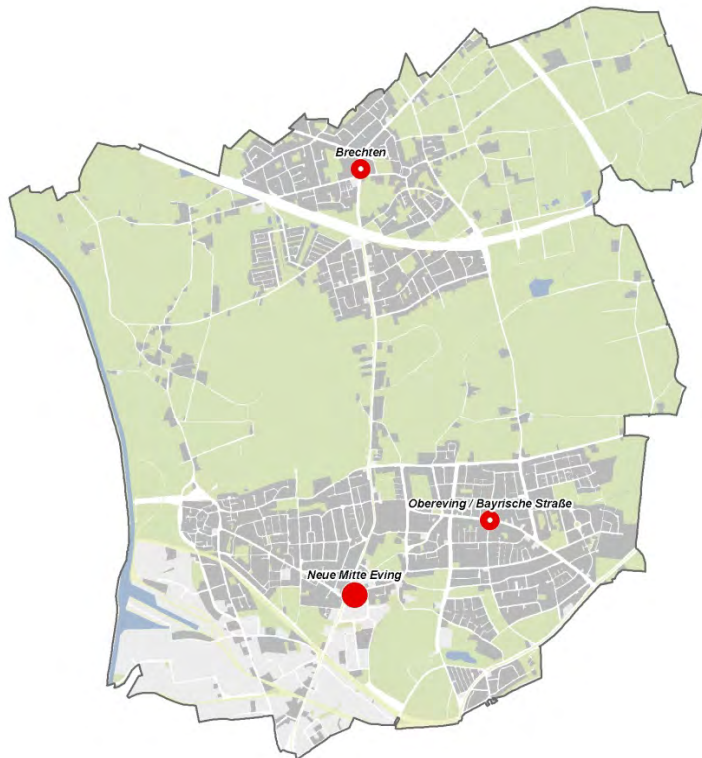
Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Eving wird vor allem durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie durch ergänzende Nahversorgungsstandorte bzw. einem Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,89 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert mit der durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,38 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner, die nur leicht unterhalb des gestädteischen Werts von 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner liegt. Weitreichend ist auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Solitäre Standorte ergänzen darüber hinaus das Angebot. Dazu zählen für den südlichen Bereich des Ortsteils Brechten der Lebensmittelsupermarkt Rewe mit Getränkemarkt und Bäckerei an der Evinger Straße, südlich des zentralen Bereichs Lindenhorst ein Lebensmitteldiscounter Aldi, Lindenhorster Straße, sowie im südlichen Bereich des Ortsteils Eving eine kleiner Supermarkt (Kam-Kauf) an der Derner Straße.

**Karte 25: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Eving**



### 7.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Eving

Karte 26: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Eving



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 26 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Eving im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt: Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Eving:

- Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving (2004: Stadtbezirkszentrum „Neue Mitte Eving“)
- Nahversorgungszentrum Brechten (2004: Ortsteilzentrum Brechten)
- Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße (2004: Quartiersversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße)



### 7.4.2 Zentraler Bereich Neue Mitte Eving

Der zentrale Bereich Neue Mitte Eving befindet sich nördlich der Dortmunder City (rund 3,5 km Luftlinie) im Süden des Stadtbezirks Eving im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Evinger Straße (B 54). Das Zentrum wird durch mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum Neue Mitte Eving war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Eving (rund 35.900 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 43:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Neue Mitte Eving

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 10                  | 3.890                            | 21,5                | 75,7                    | 0,28        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 630                              | 1,2                 | 3,8                     | 0,32        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 950                              | 4,9                 | 12,1                    | 0,41        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 140                              | 0,7                 | 7,0                     | 0,10        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>14</b>           | <b>5.610</b>                     | <b>28,4</b>         | <b>98,6</b>             | <b>0,29</b> |
| Bekleidung                                | 5                   | 1.340                            | 3,6                 | 17,2                    | 0,21        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 820                              | 3,3                 | 4,8                     | 0,69        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 570                              | 1,7                 | 2,4                     | 0,72        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 260                              | 1,0                 | 4,1                     | 0,24        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 70                               | 0,2                 | 3,4                     | 0,07        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>8</b>            | <b>3.060</b>                     | <b>9,8</b>          | <b>31,9</b>             | <b>0,31</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 280                              | 0,5                 | 4,7                     | 0,10        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 10,4                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 2                   | 1.040                            | 5,0                 | 5,2                     | 0,96        |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                   | 2.950                            | 35,5                | 12,2                    | 2,90        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 130                              | 1,0                 | 2,0                     | 0,52        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 2,7                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 40                               | 0,4                 | 2,2                     | 0,17        |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 180                              | 0,4                 | 16,9                    | 0,02        |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 50                               | 0,1                 | 2,9                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>4.670</b>                     | <b>42,8</b>         | <b>59,2</b>             | <b>0,72</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 90                               | 0,4                 | 1,5                     | 0,24        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>33</b>           | <b>13.430</b>                    | <b>81,4</b>         | <b>191,1</b>            | <b>0,43</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Eving, rund 35.900 Einwohner)

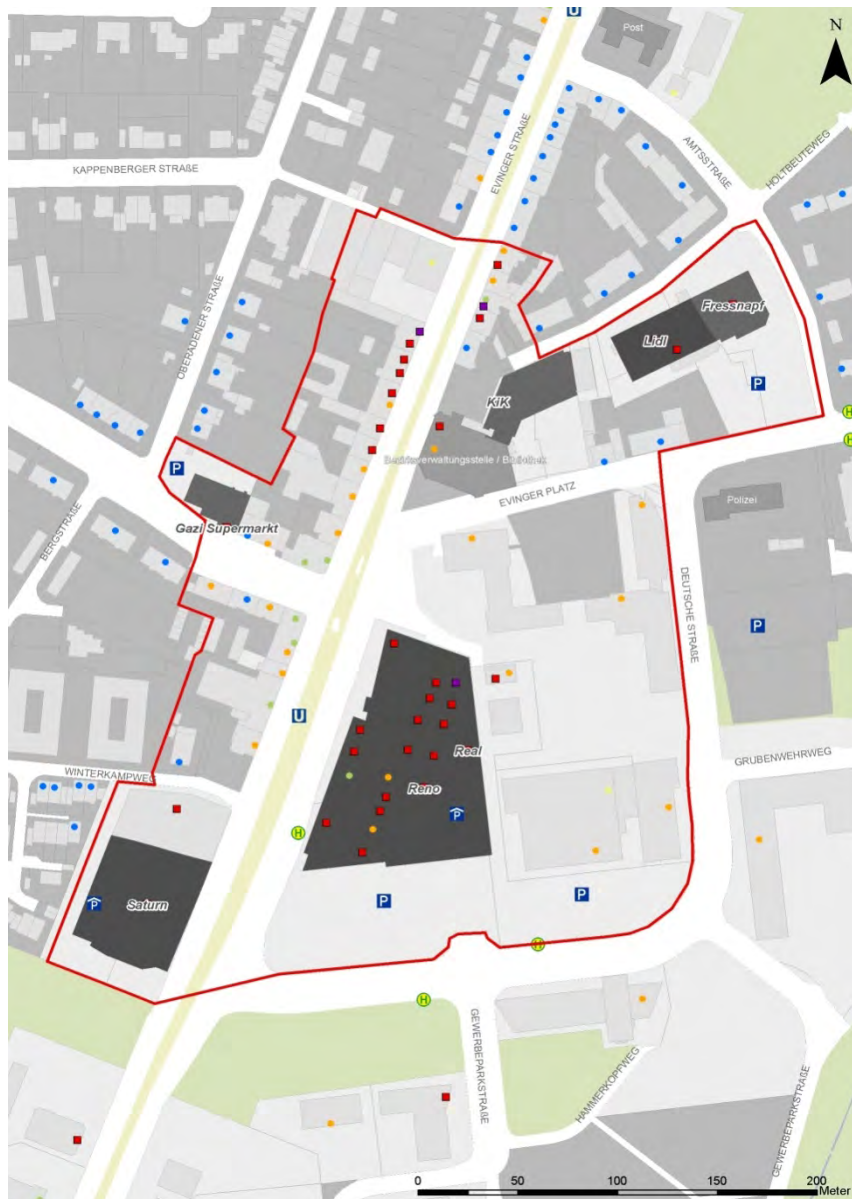
Das Zentrum Neue Mitte Eving umfasst 33 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 13.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei insgesamt in allen Bedarfsstufen ein umfassendes Angebot besteht (v.a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik/Multimedia, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten). Als Magnetbetriebe fungieren u.a. das SB-Warenhaus Real (rund 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Elektromarkt Saturn (rund 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmittel-discounter Lidl (rund 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsdiscounter Kik (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Schuhmarkt Reno (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten im Zentrum drei kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Neue Mitte Eving erstreckt sich entlang der Evinger Straße. Es wurde aufgrund eines fehlenden gewachsenen Stadtbezirkszentrums als Mittelpunkt des Stadtbezirks Ende der 1980er Jahre konzipiert und nachfolgend sukzessive realisiert. Neben dem Einkaufscenter im Süden auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Minister Stein umfasst das Zentrum auch den Neubau der Bezirksverwaltung, die Anlage des Evinger Platzes, die städtebauliche und funktionale Einbindung diverser Gebäude der Zeche Minister Stein sowie den Geschäftsbesatz entlang der Evinger Straße in einer Ausdehnung von über 500 Metern. Im Einkaufscenter und dessen näherem Umfeld sind neben dem SB-Warenhaus Real weitere Fachmärkte mit umfangreichen innenstadttypischen Sortimenten ansässig. Im weiteren Verlauf der Evinger Straße sind überwiegend kleinteilige Anbieter und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot vorhanden.

Dem Zentrum Neue Mitte Eving ist die Funktion des Stadtbezirkszentrums in Eving zugewiesen. Es ist mit Abstand das größte Zentrum in Eving und das zweitgrößte Zentrum in der Kategorie der Stadtbezirkszentren. Der Elektronikmarkt sowie das SB-Warenhaus sind wichtige Magnetbetriebe. Sie gewährleisten ein über nahezu alle Warengruppen reichendes Angebot, kleinteiliger Einzelhandel tritt daneben deutlich zurück. Insgesamt wird das Zentrum seiner Versorgungsaufgabe als Stadtbezirkszentrum mit seinem Nutzungsmix von Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel gerecht.

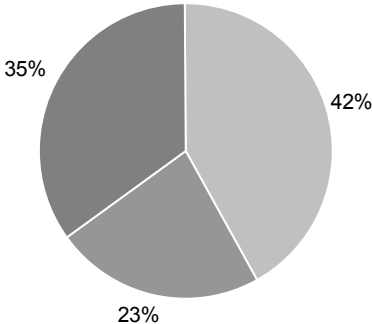
### 7.4.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                     |
| Stadtbezirk                  | Eving                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Eving                                                                               |
| Ausdehnung/Straßen           | Evinger Straße zwischen der Deutschen Straße und Amtsstraße<br>Ausdehnung ca. 550 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße<br>ca. 1.100 m      |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Stadtbezirk, 35.940 Einwohner                                                       |

### 7.4.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Verkaufsfläche                                                   | 13.430 m <sup>2</sup> (43 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Anzahl der Betriebe                                              | 33 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Angebotsstruktur                                                 | umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Schuhe und Lederwaren, Elektro/Leuchten, Elektronik/Multimedia                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>35% 42% 23%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                     |
| Magnetbetriebe                                                   | Real (4.700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Saturn (3.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (980 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Reno (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Fressnapf (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Gazi Supermarkt (450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen, Autowerkstätten                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Bezirksverwaltungsstelle Eving, Sozialbüro Eving<br>Stadtteilbibliothek<br>Entwicklungszentrum für berufliche Qualifizierung und Integration GmbH<br>Verein zur Förderung von Frauenerwerbstätigkeit im Revier<br>angrenzend: städtisches Begegnungszentrum Eving                                                         |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Evinger Straße (B54)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### 7.4.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖPNV                                         | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahnlinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                        | im Süden und Südosten überwiegend großmaßstäbliche Anbieter mit dem Einkaufscenter und Elektrofachmarkt Saturn als wesentlichen Einzelhandelsmagneten, im Nordwesten gewachsene Einzelhandelsstrukturen entlang der Evinger Straße mit nachlassenden Einzelhandelsdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | belebtes Einkaufscenter auf der ehemaligen Fläche Minister Stein mit teils Pkw-kundenorientierten Fachmarktstandorten am Evinger Platz<br>bandartiger Einzelhandelsbesatz entlang der Evinger Straße mit weiteren Ausprägungen in der Bergstraße, nachlassende Frequentierung im nördlichen Teilbereich der Evinger Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Identifikationspunkte                        | Grüner Platz, ehemaliges Zechengelände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gesamteindruck                               | belebtes Stadtbezirkszentrum mit modernen Einzelhandelsbausteinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stärken                                      | moderne Einzelhandelsbausteine, zentrentypische Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schwächen                                    | Verkehrsbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Eving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Eving übernimmt eine prägende Rolle im Stadtbezirk und wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Die großformatigen Einzelhandelsangebote stellen wichtige Frequenzbringer dar und binden einen erheblichen Teil der Kaufkraft. Die darüber hinausgehenden Nutzungen sind vorwiegend ethnisch geprägt. Für die kleinteiligen Leerstände - im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sowie im weiteren Verlauf der Evinger Straße nach Norden - sollten vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung des Zentrums andere Nutzungen als Einzelhandel (Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen) realisiert werden.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans zu sichern.</li> </ul> |

### 7.4.3 Zentraler Bereich Brechten

Der zentrale Bereich Brechten liegt im Norden des Stadtbezirks Eving im statistischen Bezirk Brechten. Der nächstgelegene zentrale Bereich Obereving/Bayrische Straße liegt in rund 3 km Entfernung (Luftlinie). Über die Evinger Straße (B 54) ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz erfolgt durch mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Brechten (rund 9.300 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 44:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Brechten

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 5                   | 1.150                            | 6,3                 | 19,6                    | 0,32        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 50                               | 0,1                 | 1,0                     | 0,12        |
| Gesundheit und Körperpflege               | -                   | 150                              | 0,6                 | 3,1                     | 0,20        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 60                               | 0,3                 | 1,8                     | 0,15        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>7</b>            | <b>1.410</b>                     | <b>7,3</b>          | <b>25,5</b>             | <b>0,29</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 90                               | 0,4                 | 4,5                     | 0,08        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 20                               | 0,1                 | 0,6                     | 0,09        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 1,1                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>110</b>                       | <b>0,4</b>          | <b>8,3</b>              | <b>0,05</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,7                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,3                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 10                               | 0,1                 | 3,2                     | 0,04        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 4,4                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 40                               | -                   | 0,8                     | 0,06        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>-</b>            | <b>50</b>                        | <b>0,2</b>          | <b>15,3</b>             | <b>0,01</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,4                     | 0,14        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>8</b>            | <b>1.570</b>                     | <b>7,9</b>          | <b>49,5</b>             | <b>0,16</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Brechten, rund 9.300 Einwohner)

Es bestehen im Zentrum Brechten acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der Supermarkt Edeka (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Hierzu ist seit Oktober 2011 noch ein Aldi-Markt (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) an der Widumer Straße getreten. Zum Erhebungszeitpunkt existierte kein Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Brechten befindet sich im Kreuzungsbereich der Brambauer und Evinger Straße. Das Zentrum zerfällt in zwei Teilbereiche. Im Kreuzungsbereich von Brambauer und Evinger Straße besteht eine Gruppierung kleinteiliger Anbieter. Etwas südlich abgesetzt an der Einmündung Schiffhorst in die Evinger Straße ist der Lebensmittelanbieter Edeka ansässig. Die beiden Teilbereiche weisen keinen funktionalen Zusammenhang auf. Die Atmosphäre im Zentrumsbereich ist stark vom Autoverkehr dominiert.

Das Zentrum Brechten übernimmt die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Eving, dem vom übrigen Siedlungsbereich deutlich abgesetzten Ortsteil Brechten. Insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung wird der Einzelhandelsbesatz der Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht, wenngleich der zum Zeitpunkt der Erhebung einzige Lebensmitteldiscounter mit seiner Betriebsgröße unterhalb üblicher Marktzutrittsgrößen liegt. Eine Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes stellte der eröffnete Lebensmitteldiscounter Aldi (Eröffnung Oktober 2011) an der Ecke Evinger Straße/Widumer Straße (gegenüber Edeka) dar. In der Zwischenzeit hat der Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) seinen Betrieb geschlossen. Einzelne Dienstleistungs- und gastronomische Angebote runden den Nutzungsmix des Zentrums ab, wobei auch hier Leerstände zu verzeichnen sind.

### 7.4.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Brechten



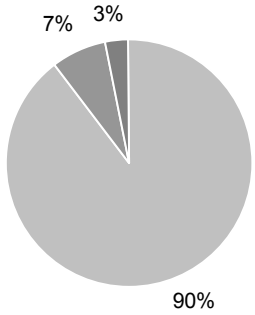
Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

Im Oktober 2011 eröffnete ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) an der Ecke Evinger Straße/Widumer Straße, der Lebensmittelvollsortimenter Edeka wurde zwischenzeitlich geschlossen).

|                              |                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                |
| Stadtbezirk                  | Eving                                                                                                                                          |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Brechten                                                                                                                                       |
| Ausdehnung/Straßen           | Kreuzungsbereich von Brambauer und Evinger Straße<br>Ausdehnung ca. 400 m                                                                      |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  |                                                                                                                                                |
|                              | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving ca. 3.500 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße ca. 3.000 m |



### 7.4.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Brechten

| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Brechten, Holthausen, 9.265 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|----------------------------------|-----|------------------------------------|----|----------------------------------|----|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.580 m <sup>2</sup> (5,1% der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk); ohne Neueröffnung Aldi                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Anzahl der Betriebe                                              | acht Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Angebotsstruktur                                                 | fast ausschließlich Angebotsstruktur der kurzfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Sortimentsstruktur                                               |  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfsstufe</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> | Bedarfsstufe | Anteil | überwiegend kurzfristiger Bedarf | 90% | überwiegend mittelfristiger Bedarf | 7% | überwiegend langfristiger Bedarf | 3% |
| Bedarfsstufe                                                     | Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf                                 | 90%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf                               | 7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend langfristiger Bedarf                                 | 3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) – derzeit (Frühjahr 2013) geschlossen, Netto (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), neu eröffnet Oktober 2011: Aldi (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkt: Ärzte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale<br>angrenzend: Brechtener Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Evinger Straße (B54) und Brambauerstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelstellplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |

### 7.4.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Brechten

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Organisationsstruktur                        | bipolares Zentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Gruppierung kleinteiliger Anbieter im Kreuzungsbereich Brambauer und Evinger Straße<br>solitärer Lebensmittelanbieter in der Straße Schiffhorst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamteindruck                               | grundversorgungsorientierter Einzelhandelbesatz ohne funktionalen Zusammenhang, insgesamt wenig Zentrumsatmosphäre, verkehrsdominierte Situation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stärken                                      | ÖPNV Anbindung, Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | fehlende Ausstrahlung, geringes Angebot (Vielfalt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Brechten-Nord, Brechten-Süd und Holthausen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Brechten besitzt eine Versorgungsaufgabe für den nördlichen Stadtbezirk Eving. Aus funktionaler und quantitativer Sicht wird es dieser Aufgabe weitgehend gerecht. Eine quantitative wie qualitative Abrundung des Angebotes wurde durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (900 m² Verkaufsfläche) im süd-östlichen Bereich des Zentrums erreicht (gegenüber Edeka, Eröffnung Oktober 2011). Aufgrund der lockeren Bebauung sowie der Dominanz der Evinger Straße besitzt das Zentrum aus städtebaulicher Sicht wenig Ausstrahlungskraft.</li> <li>■ Ergänzende kleinteilige Angebote aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (insbesondere Bekleidung oder Schuhe) könnten die einzelhandelsrelevante Funktion des Zentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans stärken.</li> </ul> |

#### 7.4.4 Zentraler Bereich Obereving/Bayrische Straße

Der zentrale Bereich Obereving/Bayrische Straße liegt im Südosten des Stadtbezirks Eving im statistischen Bezirk Eving. Der nächstgelegene zentrale Bereich Neue Mitte Eving befindet sich in rund 1,1 km Entfernung (Luftlinie). Die Bayrische Straße bindet das Zentrum in das überörtliche Straßennetz ein. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt durch mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan 2004 war das Zentrum Obereving/Bayrische Straße als Quartiersversorgungszentrum eingestuft. Es soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die statistischen Unterbezirke Obereving und Kemminghausen (rund 13.100 Einwohner) übernehmen.

##### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 45:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Obereving/Bayrische Straße

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 3.740                | 19,9                | 28,1                    | 0,72        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 3                   | 150                  | 0,3                 | 1,4                     | 0,21        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 340                  | 1,4                 | 4,4                     | 0,31        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 70                   | 0,3                 | 2,7                     | 0,12        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>14</b>           | <b>4.300</b>         | <b>21,8</b>         | <b>36,5</b>             | <b>0,61</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 180                  | 0,5                 | 5,8                     | 0,09        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                   | -                   | 1,6                     | 0,03        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 60                   | 0,2                 | 0,8                     | 0,22        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                    | -                   | 1,5                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                    | -                   | 1,2                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>250</b>           | <b>0,7</b>          | <b>10,9</b>             | <b>0,07</b> |
| Wohnrichtung                              | 1                   | 40                   | -                   | 1,5                     | 0,02        |
| Möbel                                     | -                   | 20                   | -                   | 3,6                     | 0,01        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 40                   | 0,2                 | 1,9                     | 0,08        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 50                   | 0,5                 | 5,0                     | 0,10        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                    | -                   | 1,4                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 70                   | 0,5                 | 1,0                     | 0,56        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 10                   | 0,1                 | 0,6                     | 0,16        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 60                   | 0,1                 | 6,1                     | 0,01        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 20                   | -                   | 1,0                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>310</b>           | <b>1,4</b>          | <b>22,2</b>             | <b>0,06</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 20                               | 0,0                 | 0,5                     | 0,08        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>24</b>           | <b>4.880</b>                     | <b>24,0</b>         | <b>70,1</b>             | <b>0,35</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

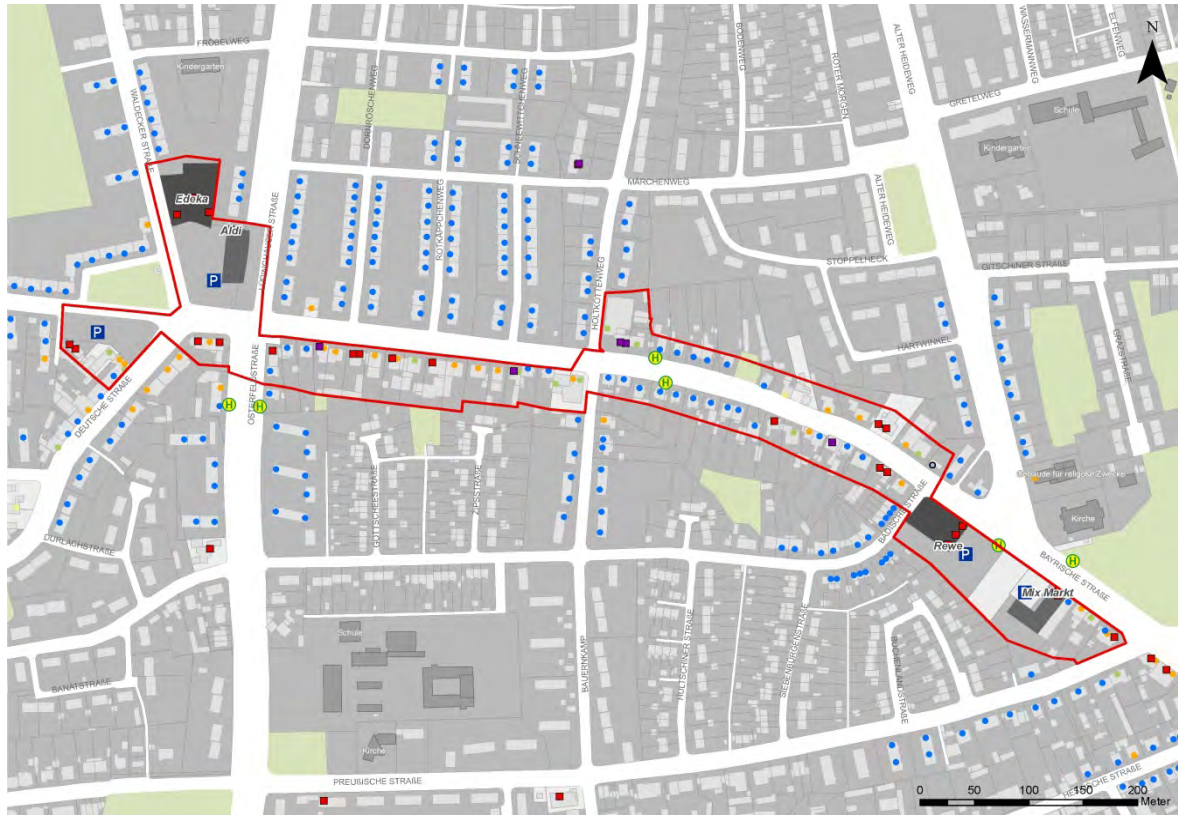
\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Obereving, Kemminghausen, rund 13.100 Einwohner)

Der zentrale Bereich Obereving/Bayrische Straße umfasst 24 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Edeka (rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ein Rewe Supermarkt (1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein Mix Markt (790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten vier kleinflächige Leerstände. Davon wird der Altstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi (Bayrische Straße 126) in der Zwischenzeit durch einen ausländischen Lebensmittelanbieter (BIM-Market-Lebensmittel) genutzt.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrums Obereving/Bayrische Straße wird vor allem durch zwei Standorte mit Lebensmittelmärkten im westlichen sowie östlichen Bereich geprägt. Räumlich sind diese Standorte z.T. durch Wohnsiedlungsbereiche getrennt, so dass keine beidseitig der Bayrischen Straßen verlaufende, durchgängige Einzelhandelsnutzung zu verzeichnen ist. Der westliche Bereich stellt sich als traditionell gewachsene Einkaufslage dar. Prägend ist hier ein einseitiger Einzelhandelsbesatz auf der südlichen Seite der Bayrischen Straße sowie der neue Einzelhandelskomplex im Bereich Bayrische Straße/Lüdinghauser Straße. Gegenüberliegend befindet sich der kleine Marktplatz des statistischen Unterbezirkes, auf dem der Evinger Wochenmarkt stattfindet. Der östliche Standortbereich Obereving/Bayrische Straße erfüllt im Zusammenspiel mit dem Einzelhandelsangebot im westlichen Teilbereich des Zentrums die Nahversorgung im Einzugsgebiet.

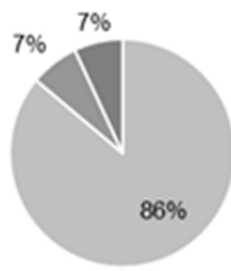
#### 7.4.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                  |
| Stadtbezirk                                                         | Eving                                                                            |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Eving                                                                            |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Bayrische Straße zwischen Deutsche Straße und Bauernkamp<br>Ausdehnung ca. 500 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving ca. 1.100 m                  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Obereving, Kemminghausen, 13.124 Einwohner                                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                      | 4.880 m <sup>2</sup> (15 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)              |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 24 Einzelhandelsbetriebe                                                         |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 3.600 m <sup>2</sup>                  |

#### 7.4.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                        | Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit ergänzenden Angeboten in den mittelfristigen und partiell in den langfristigen Bedarfsstufen                                                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p>                                     |
| Magnetbetriebe                          | Edeka (1.500 m² Verkaufsfläche), Aldi (800 m² Verkaufsfläche), Rewe (1.300 m² Verkaufsfläche), Mix Markt (790 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                  |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt an der Bayrischen Straße/Deutschen Straße (2x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Katholische Kirche                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                   | Erschließung über die Bayrische Straße, Deutsche Straße und Osterfeldstraße                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien, im Verlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                   | zwei neuere Lebensmittelanbieter in kombinierter Standortlage im Westen, ergänzende kleinteilige Anbieter überwiegend aus dem Bereich der kurzfristigen Warengruppen, zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter im Osten                                                                         |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Einzelhandelsschwerpunkt im westlichen Teil der Bayrischen Straße im Bereich Marktplatz, im weiteren Verlauf einseitiger Einzelhandelsbesatz entlang der südlichen Seite der Bayrischen Straße, östlich deutlich abgesetzt weiterer Standortbereich zweier strukturprägender Lebensmittelanbieter |
| Identifikationspunkte                   | Marktplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                          | bipolare Struktur                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### 7.4.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                      | moderne Einzelhandelsbausteine zweier Lebensmittelanbieter im westlichen Teilbereich, Grundversorgungsangebot im östlichen Teilbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | gestalterische Mängel im Bereich Marktplatz, einseitiger Einzelhandelsbesatz, kein funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Einzelhandelspolen, Band der Einzelhandelsnutzung wird durch Wohngebäude unterbrochen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Obereving und Kemminghausen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Obereving/Bayrische Straße weist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung insbesondere im westlichen Teilbereich auf der nördlichen Seite der Bayrischen Straße keine Flächenpotenziale auf. Die Einzelhandelslagen sind zum Teil einseitig und durch Wohnbebauung unterbrochen, sodass die Nutzungsdichte (Einzelhandel, Dienstleistungen) für einen zentralen Versorgungsbereich vergleichsweise gering ist. Vor dem Hintergrund der Ausstattung insgesamt wird das Nahversorgungszentrum seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

## 7.5 Standortprofil: Scharnhorst

Der Stadtbezirk Scharnhorst liegt im nordöstlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 31,41 km<sup>2</sup>.

**Karte 27:** Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Im Stadtbezirk Scharnhorst leben rund 45.000 Menschen. Er weist eine äußerst heterogene Wohnsiedlungsstruktur auf. Den Kern des Stadtbezirks bilden die hochverdichteten Siedlungsbereiche entlang der Gleiwitzstraße mit überwiegendem Geschosswohnungsbau und einer entsprechenden Einwohnerdichte. Von diesem Kern durch Freiraum weitgehend abgesetzt sind die statistischen Bezirke Lanstrop und Husen-Kurl im Osten sowie Derne und Kirchderne im Westen.

**Tabelle 46:** Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Scharnhorst (Stand 31.12.2011)

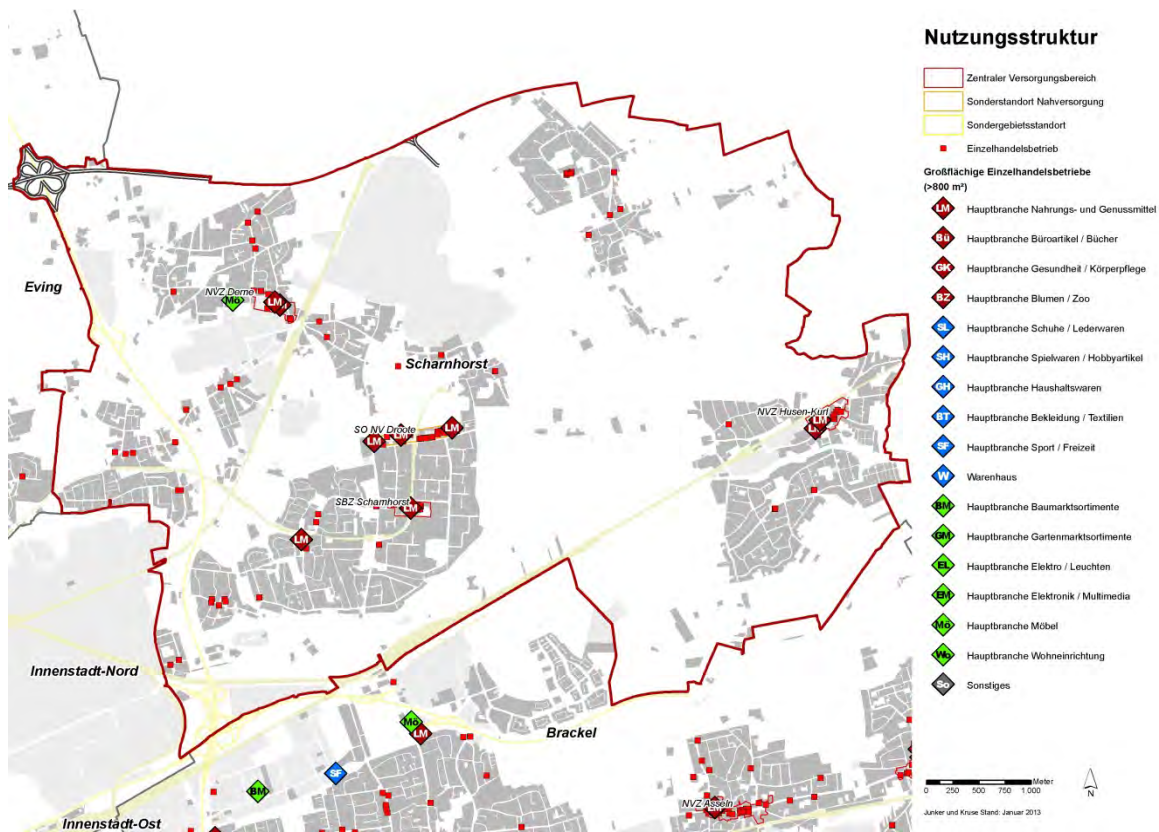
|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b> | 44.413 (2004: 46.768)           |
| <b>Minderjährigenquote</b>      | 23,2 % (Dortmund gesamt 19,4 %) |
| <b>Altenquote</b>               | 34,1 % (Dortmund gesamt 30,8 %) |



|                                                         |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 13,0 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                                                                                                                      |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 1.413 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                                                                                                      |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 210 Derne (6.225)<br>220 Hostedde (2.219)<br>230 Kirchderne (3.990)<br>240 Kurl-Husen (7.511)<br>250 Lanstrop (4.124)<br>260 Alt-Scharnhorst (8.140)<br>270 Scharnhorst-Ost (12.204) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 28: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Scharnhorst**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. Karte 28 und Abbildung 11) befinden sich im Stadtbezirk Scharnhorst vor allem in den Zentren. Der größte und umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk ist die Droote. Hier befindet sich etwa ein Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche, auf der etwa ein Drittel des bezirklichen Umsatzes getätigt wird. Streulagen nehmen in Scharnhorst eine deutlich untergeordnete Bedeutung ein. Alle Betriebe in Streulagen sind kleinflächig mit Verkaufsflächen von z.T. deutlich weniger als 300 m<sup>2</sup>.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. Tabelle 47) wurden für den Stadtbezirk Scharnhorst acht Zentren ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden drei zentrale Versor-

gungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.5.2 bis 7.1.5 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die Standortbereiche Droote, Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße, Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher, Lanstrop und Kirchderne entsprechen nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 7.5.5 bzw. 13.4.1 bis 13.4.4 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt. Künftig wird der Standort Droote als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung sowie die an den übrigen Standortbereichen angesiedelten Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 47: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst**

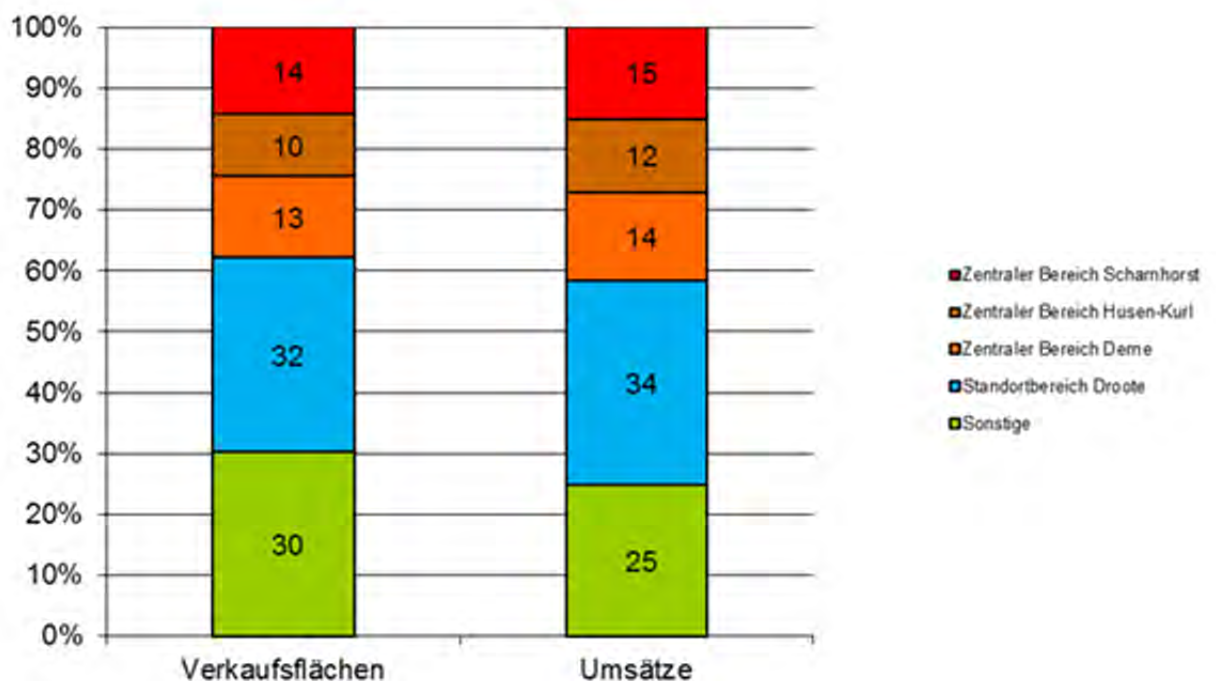
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zentren</b>                               | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Scharnhorst EKS<br/>           Ortsteilzentrum Derne<br/>           Ortsteilzentrum Husen-Kurl<br/>           Quartiersversorgungszone Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße<br/>           Quartiersversorgungszone Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße<br/>           Quartiersversorgungszone Kirchderne<br/>           Quartiersversorgungszone Lanstrop<br/>           Quartiersversorgungszone Droote</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Scharnhorst EKS (vgl. Kapitel 7.5.2.1)<br/>           Nahversorgungszone Derne (vgl. Kapitel 7.5.3.1)<br/>           Nahversorgungszone Husen-Kurl (vgl. Kapitel 7.5.4.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandorte:<br/>           Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße (vgl. Kapitel 13.4.1)<br/>           Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße (vgl. Kapitel 13.4.2)<br/>           Lanstrop (vgl. Kapitel 13.4.4)</p> <p>Einstufung als Sonderstandort Nahversorgung:<br/>           Droote (vgl. Kapitel 7.5.5.1)</p> <p>Kein Standorttyp gemäß Masterplan 2013:<br/>           Kirchderne (vgl. Kapitel 13.4.3)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b> | 30.700 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Davon in Zentren                             | 24.000 m <sup>2</sup> (78,2 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                           |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                       |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 0,69 m²/Einwohner (Dortmund gesamt:<br>1,54 m²/Einwohner) |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 94,1 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)          |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.300 Euro                                                |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 235,3 Mio. Euro                                           |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Scharnhorst liegt mit einem Wert von 94,1 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,56 zeigt, dass in Scharnhorst per Saldo rund 40 % der lokalen Kaufkraft abfließt. Dies ist im Vergleich zu den meisten übrigen Außenbezirken ein durchschnittlicher Wert.

**Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Scharnhorst)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 48: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Scharnhorst**

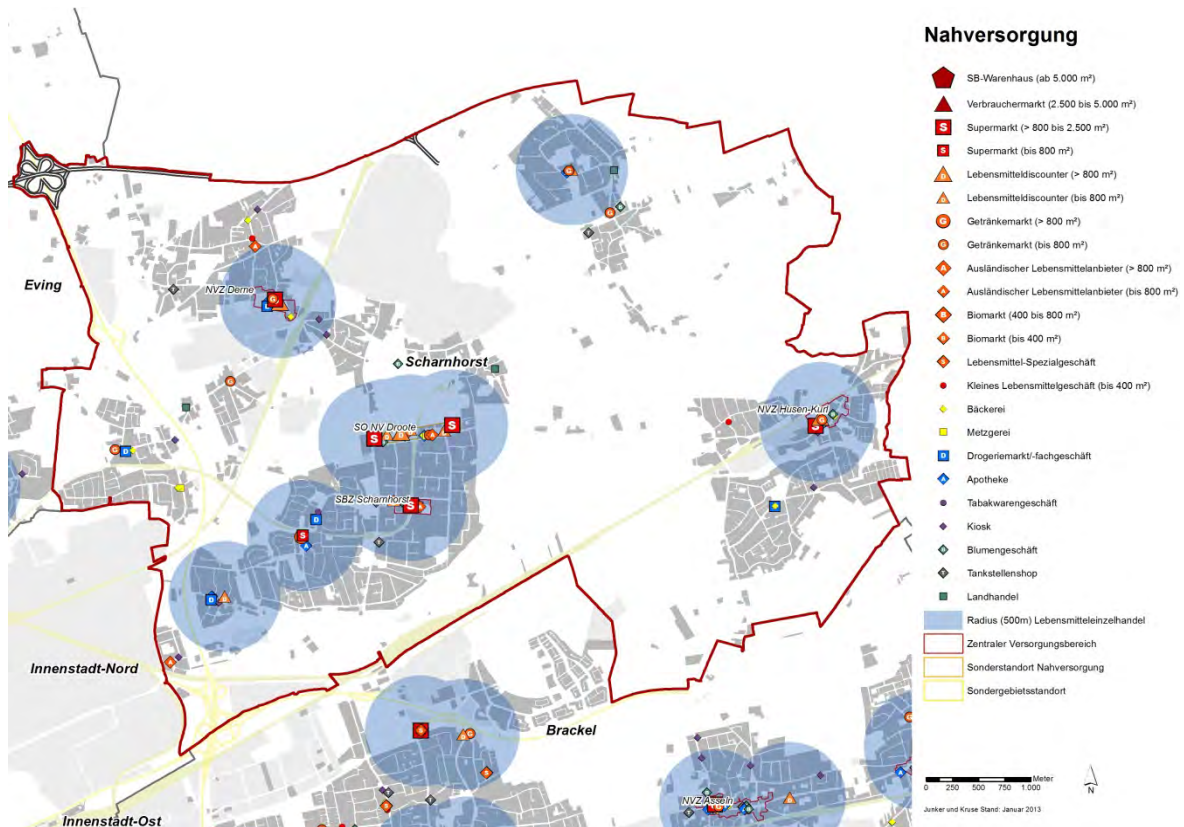
| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 72                  | 17.500                        | 88,7                | 93,2                   | 0,95        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 10                  | 1.700                         | 3,5                 | 4,7                    | 0,75        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 15                  | 3.500                         | 14,9                | 14,9                   | 1,00        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 4                   | 400                           | 1,9                 | 8,6                    | 0,23        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>101</b>          | <b>23.100</b>                 | <b>109,0</b>        | <b>121,3</b>           | <b>0,90</b> |
| Bekleidung                                | 9                   | 1.900                         | 4,9                 | 21,2                   | 0,23        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 500                           | 2,0                 | 5,9                    | 0,34        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 2                   | 1.400                         | 3,6                 | 3,0                    | 1,21        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 3                   | 300                           | 1,0                 | 5,0                    | 0,21        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 100                           | 0,2                 | 4,2                    | 0,04        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>15</b>           | <b>4.200</b>                  | <b>11,7</b>         | <b>39,2</b>            | <b>0,30</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 3                   | 800                           | 1,3                 | 5,8                    | 0,23        |
| Möbel                                     | -                   | 600                           | 0,8                 | 12,8                   | 0,07        |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 200                           | 0,8                 | 6,4                    | 0,13        |
| Elektronik/Multimedia                     | 4                   | 400                           | 3,8                 | 15,1                   | 0,25        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 100                           | 0,6                 | 2,4                    | 0,25        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 4                   | 100                           | 0,9                 | 3,3                    | 0,28        |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | -                             | 0,2                 | 2,7                    | 0,06        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 400                           | 0,6                 | 20,8                   | 0,03        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 700                           | 0,6                 | 3,6                    | 0,18        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>16</b>           | <b>3.300</b>                  | <b>9,8</b>          | <b>72,9</b>            | <b>0,13</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100                           | 0,4                 | 1,9                    | 0,20        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>132</b>          | <b>30.700</b>                 | <b>130,8</b>        | <b>235,3</b>           | <b>0,56</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar - März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Scharnhorst (vgl. Tabelle 48) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 17.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auch die Warengruppe Drogerie- und Körperpflegeartikel ist mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stark ausgeprägt. Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Scharnhorst wird geprägt durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen und ergänzt durch Nahversorgungsstandorte sowie den Standortbereich Droote. Eine Zentralität von insgesamt 0,91 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die durchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,39 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Die sonstigen Nahversorgungsstandorte ergänzen die Nahversorgung im Stadtbezirk. Im östlichen Stadtbezirk (Husen-Kurl) besteht ein räumliches Defizit, welches jedoch aus quantitativer Sicht vor dem Hintergrund der Ausstattung des Zentrums Husen-Kurl zu relativieren ist. Darüber hinaus wurde auch für den Ortsteil Kirchderne ein räumliches Defizit deutlich. Wobei festzuhalten ist, dass die Versorgung der hier lebenden Bevölkerung anteilig durch die Nahversorgungszentren Bayrische Straße/Obereving sowie Derne und nicht zuletzt auch den Sonderstandort Droote quantitativ übernommen wird.

**Karte 29: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Scharnhorst**

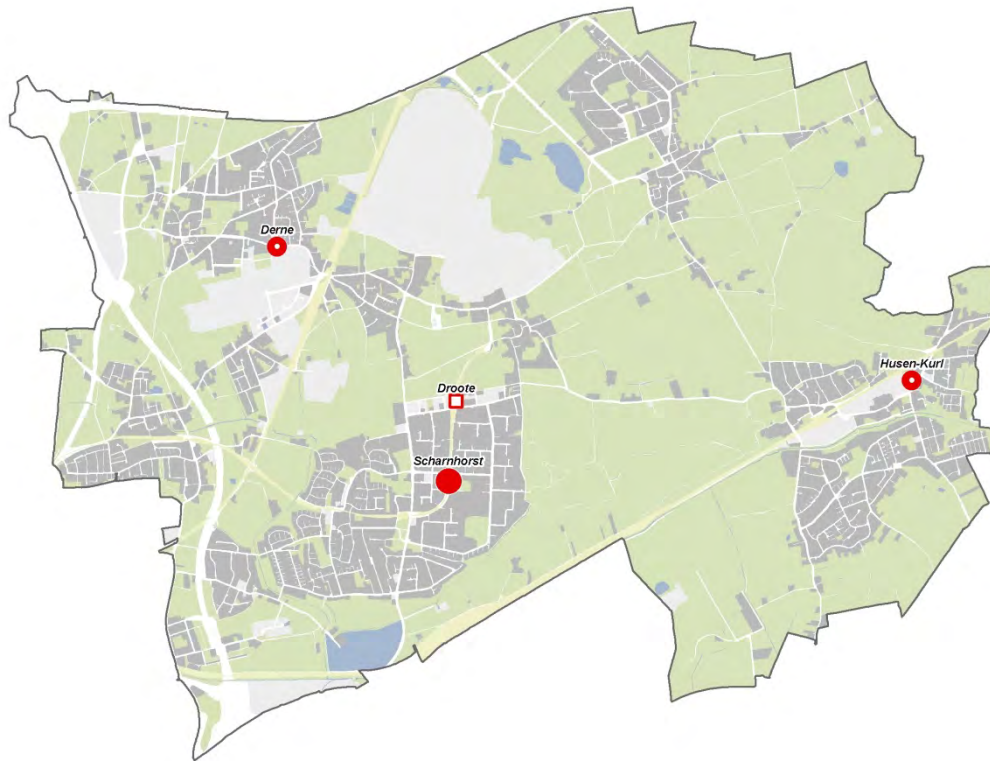


Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)



### 7.5.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Scharnhorst

Karte 30: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 30 wird ausgehend vom Modell der gesamstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche -unter Berücksichtigung des ergänzenden Sonderstandorts Nahversorgung- liegen im Stadtbezirk Scharnhorst:

- Stadtbezirkszentrum Scharnhorst (2004: Stadtbezirkszentrum „EKS“)
- Nahversorgungszentrum Derne (2004: Ortsteilzentrum Derne)
- Nahversorgungszentrum Husen-Kurl (2004: Ortsteilzentrum Husen-Kurl)
- Sonderstandort Nahversorgung Droote (2004: Quartierversorgungszentrum Droote)

### 7.5.2 Zentraler Bereich Scharnhorst

Der zentrale Bereich Scharnhorst befindet sich nordöstlich der City (rund 6,5 km Luftlinie) im Süden des Stadtbezirks Scharnhorst im statistischen Bezirk Scharnhorst-Ost. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gleiwitzstraße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie angebunden. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Scharnhorst (rund 44.400 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 49:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Scharnhorst

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 8                   | 2.140                            | 10,9                | 93,2                    | 0,12        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 250                              | 0,6                 | 4,7                     | 0,13        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 520                              | 3,3                 | 14,9                    | 0,22        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 70                               | 0,3                 | 8,6                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>13</b>           | <b>2.980</b>                     | <b>15,0</b>         | <b>121,3</b>            | <b>0,12</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 410                              | 1,2                 | 21,2                    | 0,06        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 420                              | 1,7                 | 5,9                     | 0,28        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 240                              | 0,3                 | 3,0                     | 0,11        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 20                               | 0,1                 | 5,0                     | 0,01        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 4,2                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>1.090</b>                     | <b>3,3</b>          | <b>39,2</b>             | <b>0,08</b> |
| Wohn Einrichtung                          | -                   | 50                               | 0,1                 | 5,8                     | 0,01        |
| Möbel                                     | -                   | 10                               | -                   | 12,8                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 60                               | 0,2                 | 6,4                     | 0,03        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 50                               | 0,3                 | 15,1                    | 0,02        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 30                               | 0,2                 | 2,4                     | 0,08        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 40                               | 0,3                 | 3,3                     | 0,09        |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 20                               | 0,2                 | 2,7                     | 0,06        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 20                               | -                   | 20,8                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 3,6                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>4</b>            | <b>290</b>                       | <b>1,2</b>          | <b>72,9</b>             | <b>0,02</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 30                               | 0,1                 | 1,9                     | 0,06        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>23</b>           | <b>4.390</b>                     | <b>19,7</b>         | <b>235,3</b>            | <b>0,08</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Scharnhorst, rund 44.400 Einwohner)

Das Zentrum Scharnhorst umfasst 23 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote in der mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. Schuhe/Lederwaren und Bekleidung) und ergänzende Angebote im Bereich des langfristigen Bedarfs. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Norma (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Schuhmarkt Deichmann (400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Scharnhorst erstreckt sich einseitig der Gleiwitzstraße und liegt in der Mitte der in den 1960er Jahren entstandenen Großwohnsiedlung. Der geplante Zentrumsbereich tritt als geschlossenes städtebauliches und funktionales Zentrum mit Fußgängerzone und öffentlichen Einrichtungen wie der Bezirksverwaltungsstelle und dem Hallenbad auf. Hinsichtlich seiner Funktion als Stadtbezirkszentrum und der relativ hohen Einwohnerzahl weist das Zentrum mit rund 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen niedrigen Angebotsumfang auf. Insbesondere das Angebot in den innenstadtypischen Kernsortimenten ist deutlich ausbaufähig.

Dem Zentrum Scharnhorst ist die Versorgungsaufgabe des Stadtbezirkszentrums für Scharnhorst zugewiesen. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist dieses Zentrum mit rund 4.400 m<sup>2</sup> das kleinste in der Kategorie der Stadtbezirkszentren in Dortmund. Im wettbewerblichen Zusammenspiel der einzelnen Standortbereiche im Stadtbezirk, insbesondere mit dem Bereich Droote, kann es nur eine geringe Ausstrahlungskraft entfalten.



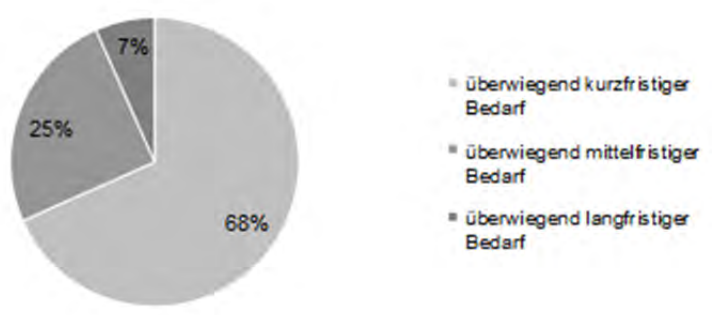
### 7.5.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Scharnhorst



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                   |
| Stadtbezirk                                                      | Scharnhorst                                                                                       |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Scharnhorst-Ost                                                                                   |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Gleiwitzstraße zwischen Flughafenstraße und Buschei<br>Ausdehnung ca. 400 m                       |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Droote ca. 700 m                                      |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Stadtbezirk, 44.413 Einwohner                                                                     |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                   | 4.390 m <sup>2</sup><br>Das entspricht 14,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk Scharnhorst |
| Anzahl der Betriebe                                              | 23 Einzelhandelsbetriebe                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup>                                     |

### 7.5.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Scharnhorst

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Angebotsstruktur                        | grundversorgungsorientiertes Angebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>■ überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                           |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Norma (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Deichmann (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                   |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Reisebüros, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Bezirksverwaltungsstelle Scharnhorst, Sozialbüro Scharnhorst<br>Seniorenbüro, Städtisches Begegnungszentrum Scharnhorst<br>Postfiliale<br>katholische und evangelische Kirche<br>Kindertagesstätte, Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der offenen Tür“<br>Hallenbad „Die Welle“<br>Angrenzend: Stadtteilbibliothek Scharnhorst, Gesamtschule Scharnhorst |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Motorisierter Verkehr                   | Erschließung über die Nebenstraßen Gleiwitzstraße, Vierkandtweg und Mackenrothweg                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                   | geplantes „offenes“ Zentrum mit integrierten, öffentlichen Einrichtungen und Fußgängerzone                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | großflächige Einzelhandelsbausteine im westlichen Teilbereich und öffentliche Einrichtungen im östlichen Teilbereich                                                                                                                                                                                                                                   |
| Identifikationspunkte                   | Fußgängerzone, Hallenbad, Platz, angrenzendes Schalom Gemeindezentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**7.5.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Scharnhorst**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamteindruck                               | durch die Großwohnsiedlung geprägtes Zentrum mit einem hohen gestalterischen Niveau der Fußgängerzone, gestalterische Mängel der Baustruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | Fußgängerzone, öffentliche Einrichtungen, integrierte Magnetbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | Angebotsdefizite für ein Stadtbezirkszentrum, Konkurrenzsituation zum Sonderstandort Nahversorgung Droote                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Scharnhorst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Scharnhorst ist im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion rein quantitativ schwach aufgestellt. Es hat zwar ein über alle Warengruppen reichendes Angebot, dieses ist aber aus quantitativer Sicht vor allem grundversorgungsorientiert. Das ist vor allem auf den Wettbewerb innerhalb des Stadtbezirks Scharnhorst (Dominanz des Sonderstandortes Droote) und fehlende räumliche Entwicklungspotenziale zurückzuführen. Die Einordnung als Stadtbezirkszentrum geschieht daher vor allem auch aufgrund ergänzender bezirksrelevanter Nutzungen wie beispielsweise der Bezirksverwaltungsstelle, Stadtteilbibliothek und Hallenbad.</li> <li>■ Die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums Scharnhorst – nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Multifunktionalität – ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken. Eine Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels beispielsweise im Bereich der Warengruppen Bekleidung, Sport/Freizeit kann zu einer Qualifizierung des Einzelhandelsangebots beitragen.</li> </ul> |

### 7.5.3 Zentraler Bereich Derne

Der zentrale Bereich Derne liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Scharnhorst im statistischen Bezirk Derne. Über die Altenderner Straße ist das Zentrum in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Buslinien und den angrenzenden Derner Bahnhof. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Derne und den westlichen Teil von Hostedde (rund 7.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 50:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Derne

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 7                   | 2.320                            | 13,1                | 16,9                    | 0,78        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 170                              | 0,3                 | 0,8                     | 0,38        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 520                              | 2,1                 | 2,6                     | 0,78        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 40                               | 0,2                 | 1,6                     | 0,12        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>10</b>           | <b>3.050</b>                     | <b>15,7</b>         | <b>21,9</b>             | <b>0,72</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 590                              | 1,2                 | 3,5                     | 0,35        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                               | -                   | 0,9                     | 0,03        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 100                              | 0,3                 | 0,5                     | 0,57        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 30                               | 0,1                 | 0,9                     | 0,06        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 0,7                     | 0,06        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>740</b>                       | <b>1,6</b>          | <b>6,5</b>              | <b>0,25</b> |
| Wohn Einrichtung                          | -                   | 30                               | -                   | 0,9                     | 0,03        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,2                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 70                               | 0,2                 | 1,1                     | 0,22        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 110                              | 1,1                 | 3,0                     | 0,36        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 80                               | 0,2                 | 3,7                     | 0,05        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 0,6                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>300</b>                       | <b>1,5</b>          | <b>13,3</b>             | <b>0,11</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 20                               | 0,1                 | 0,3                     | 0,22        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>15</b>           | <b>4.110</b>                     | <b>18,9</b>         | <b>42,1</b>             | <b>0,45</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Derne, Altenderne, Hostedde, rund 7.800 Einwohner)

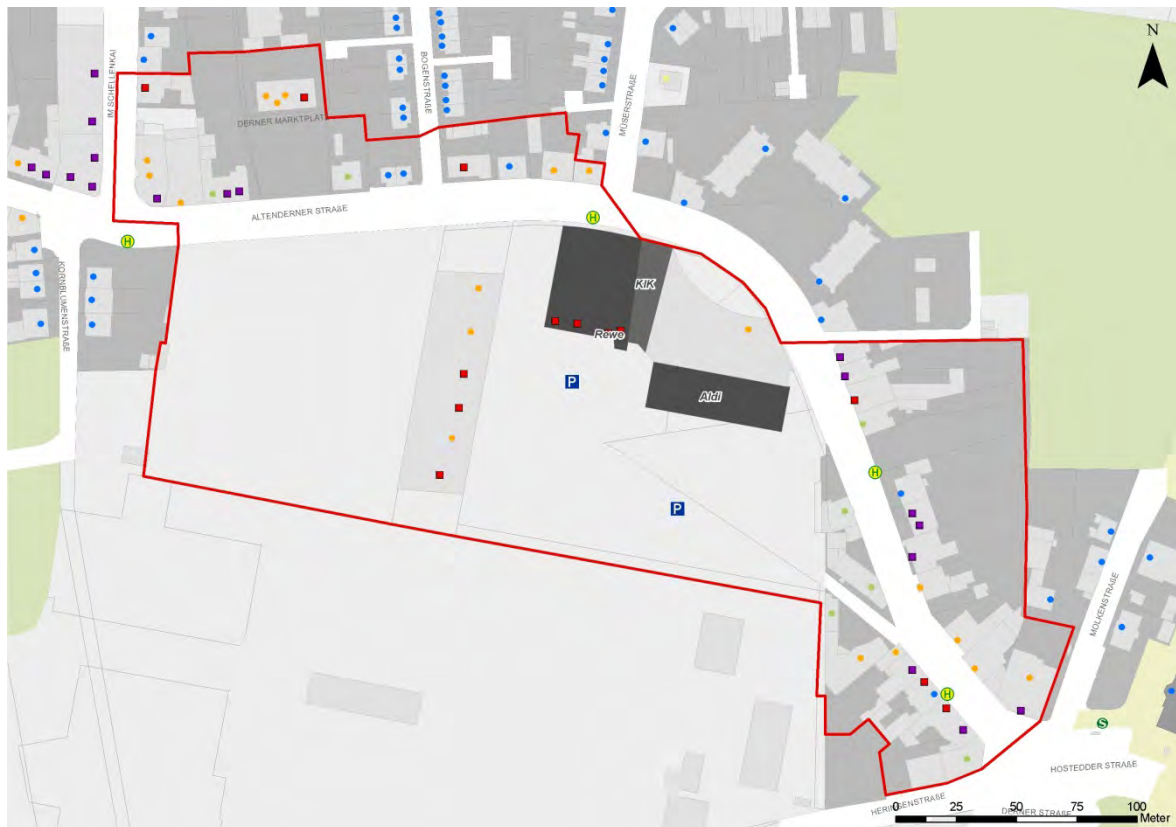
Im Zentrum Derne bestehen 15 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen Angebote in den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen (v.a. Bekleidung). Als Magnetbetriebe fungieren der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten 24 kleinflächige Leerstände, die zuvor jedoch nicht alle durch Einzelhandel besetzt waren.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die traditionelle Geschäftslage des Ortsteils Derne umfasst den Bereich der Altenderner Straße im Bereich zwischen Körtingsweg und Molkenstraße. Zum Zentrumsbereich gehört zudem das südlich der Altenderner Straße gelegene Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau, auf der sich neben den neu entstandenen Einzelhandelsbausteinen auch der Gneisenau Park befindet. Der neue Einzelhandelsstandort auf dem ehemaligen Zechengelände umfasst größtenteils großformatige Anbieter, während die gewachsenen kleinteiligen Strukturen entlang der Altenderner Straße stark von Leerständen betroffen sind.

Dem zentralen Bereich Derne ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Insbesondere im Bereich der Nahversorgung mit Waren der kurzfristigen Bedarfsdeckung wird der Einzelhandelsbestand seiner Aufgabe gut gerecht. Während der Gneisenau Park einen zentralen Identifikationspunkt darstellt, sind zahlreiche, z.T. kleinteilige Leerstände zu verzeichnen, die vor allem auch mit einer stark renovierungsbedürftigen Gebäudesubstanz einhergehen.

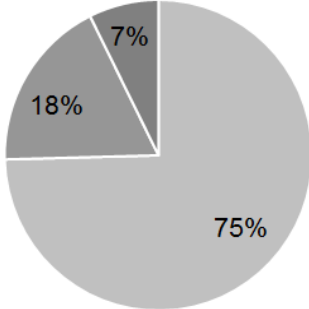
### 7.5.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Derne



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                 |
| Stadtbezirk                                                      | Scharnhorst                                                                     |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Derne                                                                           |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Altenderner Straße zwischen Körtingsweg und Müserstraße<br>Ausdehnung ca. 700 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Droote ca. 1.300 m                  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Altenderne, Derne, Hostedde, 7.793 Einwohner                                    |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                 |
| Verkaufsfläche                                                   | 4.110 m <sup>2</sup> (13,4% der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)            |
| Anzahl der Betriebe                                              | 15 Einzelhandelsbetriebe                                                        |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.250 m <sup>2</sup>       |

### 7.5.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Derne

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Angebotsstruktur                        | grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit ergänzenden Bausteinen in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsstruktur                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>        |
| Magnetbetriebe                          | Aldi (1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe (1.100 m² Verkaufsfläche), Kik (600 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                             |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>Angrenzend: Evangelische und katholische Kirche                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Altenderner Straße und Im Schellenkai                                                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                       |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur mit rückwärtiger Agglomeration in Zentrumsmitte                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | kombinierter, introvertierter Standort mehrerer grundversorgungsorientierter Anbieter auf dem ehemaligen Zechengelände<br>kleinteilige Nutzungsstrukturen entlang der Altderner Straße mit teils lückenhaftem, teils einseitigem Besatz und hoher Leerstandsproblematik |
| Identifikationspunkte                   | Gneisenau Park                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gesamteindruck                          | signifikante Leerstandsproblematik entlang der Altenderner Straße mit nur noch rudimentärem Einzelhandelsbesatz, moderner aber introvertierter Einzelhandelskomplex auf dem ehemaligen Zechengelände, Zentrum im Umbruch mit einer hohen Dynamik                        |

**7.5.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Derne**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stärken                                      | moderne Angebotsbausteine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | Leerstände, geringe Aufenthaltsqualität mit Ausnahme des Gneisenau Parks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Altderne, Derne und Hostedde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Derne übernimmt eine Versorgungsfunktion für den nord-östlichen Stadtteil Derne. Insbesondere im Hinblick auf die kurzfristige Bedarfsdeckung wird das quantitative Angebot in Form eines neueren, modernen Baukörpers der Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Auffällig sind zahlreiche kleinteilige Leerstände, vor allem im westlichen Bereich des Zentrums, z.T. ist hier vor allem auch die Gebäudesubstanz in stark renovierungsbedürftigem Zustand. Es besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung dieses Bereiches. Dabei sollten neben möglichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen (zentrenrelevanter Einzelhandel) vor allem auch alternative Nutzungsmöglichkeiten (d.h. kein Einzelhandel, sondern Wohnen, Gastronomie oder Dienstleistungen) in die Überlegungen miteinbezogen werden.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Derne ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken.</li> </ul> |



### 7.5.4 Zentraler Bereich Husen-Kurl

Der zentrale Bereich Husen-Kurl befindet sich im Osten des Stadtbezirks Scharnhorst im statistischen Bezirk Kurl-Husen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Husener Straße. Mehrere Buslinien binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Kurl-Husen (rund 7.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 51:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Husen-Kurl

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 6                   | 2.210                            | 12,1                | 16,1                    | 0,75        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 150                              | 0,4                 | 0,8                     | 0,46        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 230                              | 1,2                 | 2,6                     | 0,45        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 60                               | 0,3                 | 1,5                     | 0,21        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>9</b>            | <b>2.650</b>                     | <b>14,0</b>         | <b>20,9</b>             | <b>0,67</b> |
| Bekleidung                                | -                   | 80                               | 0,4                 | 3,7                     | 0,10        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 20                               | 0,1                 | 1,0                     | 0,07        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 60                               | 0,2                 | 0,5                     | 0,37        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 20                               | -                   | 0,9                     | 0,05        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>180</b>                       | <b>0,7</b>          | <b>6,8</b>              | <b>0,10</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 130                              | 0,3                 | 1,0                     | 0,27        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,2                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,1                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 30                               | 0,4                 | 2,6                     | 0,15        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 50                               | 0,4                 | 0,4                     | 0,96        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 20                               | 0,1                 | 0,6                     | 0,20        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 20                               | -                   | 3,6                     | 0,01        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 0,6                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>260</b>                       | <b>1,2</b>          | <b>12,6</b>             | <b>0,10</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,3                     | 0,15        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>13</b>           | <b>3.100</b>                     | <b>15,9</b>         | <b>40,6</b>             | <b>0,39</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Kurl-Husen, rund 7.800 Einwohner)

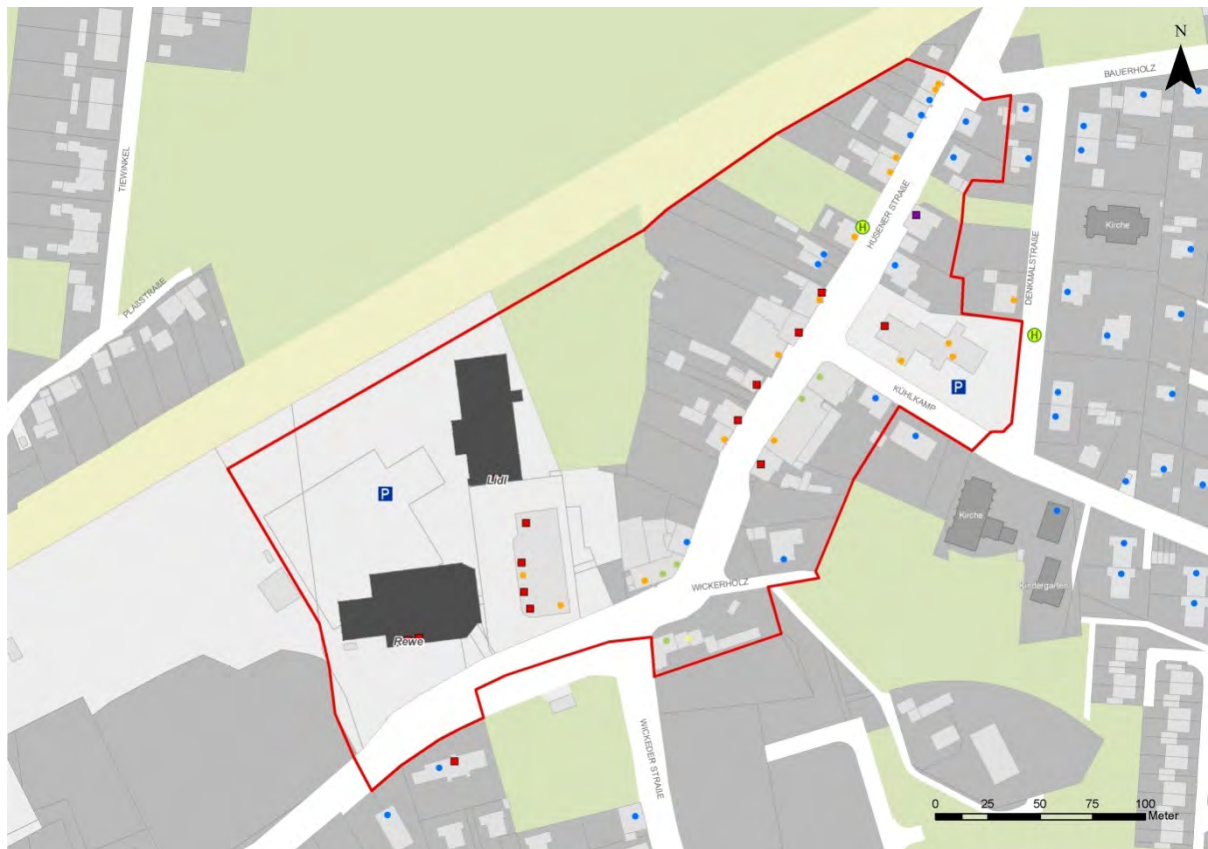
Der zentrale Bereich Husen-Kurl verfügt über 13 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es bestehen ergänzende Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Husen-Kurl erstreckt sich entlang der Husener Straße zwischen Wickeder Straße und Bauerholz. Der Zentrumsbereich umfasst das Ladenzentrum im westlichen Teilbereich der Husener Straße, das den Kernbestand des Zentrums darstellt, sowie den Einzelhandelsbesatz, der sich im weiteren Straßenverlauf in östliche Richtung bis zur Straße Bauernholz erstreckt. Die Angebotsstruktur ist überwiegend nahversorgungsorientiert.

Dem zentralen Bereich Husen-Kurl ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dieser wird es insbesondere hinsichtlich seiner Ausstattung im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem modernen Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Lebensmitteldiscounter gut gerecht. Aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der Verkehrsbelastung nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität gegeben.

### 7.5.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Husen-Kurl



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                   |
| Stadtbezirk                                                         | Scharnhorst                                                                       |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Kurl-Husen                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Husener Straße zwischen Wickereder Straße und Bauerholz<br>Ausdehnung ca. 400 m   |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wickede (Stadtbezirk Brackel)<br>ca. 3.200 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Kurl-Nord, Kurl-Süd, Husen-Nord, Husen-Süd, 7.810 Einwohner                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                      | 3.100 m <sup>2</sup> (10,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)             |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 13 Einzelhandelsbetriebe                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m <sup>2</sup>         |

#### 7.5.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Husen-Kurl

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | nahversorgungsorientierte Angebotsstruktur, umfangreiches Lebensmittelangebot                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                    |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                           |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Versicherungen                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>Angrenzend: katholische und evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Erschließung über Nebenstraßen Husener Straße und Kühlkamp                                                                                                                                                                                                     |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur mit folgenden Abschnitten:                                                                                                                                                                                                                        |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Ladenzentrum großmaßstäblicher Lebensmittelanbieter im westlichen Teilbereich<br>lückenhafter Einzelhandelsbesatz entlang der Husener Straße                                                                                                                   |
| Identifikationspunkte                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gesamteindruck                          | gewachsenes Zentrum mit einem modernen Ladenzentrum als Kernbereich                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                 | Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                        |
| Schwächen                               | Verkehrsbelastung, eingeschränkte Aufenthaltsqualität                                                                                                                                                                                                          |

#### 7.5.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Husen-Kurl

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Husen-Nord, Husen-Süd, Kurl-Nord und Kurl-Süd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Husen-Kurl wird seiner Versorgungsaufgabe insbesondere im Bereich der Grundversorgung gerecht. Prägender Baustein ist das Ladenzentrum im westlichen Bereich. Die weitere Bandstruktur weist einen lockeren Besatz mit ergänzenden Nutzungen auf. Ergänzungen von kleinteiligem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment können die Funktion und Ausstrahlungskraft des Zentrums weiter stärken.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Husen-Kurl ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken.</li> </ul> |

### 7.5.5 Standortbereich Droote

Der Standortbereich Droote befindet sich zentral im Stadtbezirk Scharnhorst, im statistischen Bezirk Scharnhorst-Ost. Das nächstgelegene Zentrum ist der zentrale Bereich Scharnhorst in rund 0,7 km Entfernung. Die Droote bindet den Standort in das überörtliche Straßennetz ein. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über jeweils eine Bus- und eine Stadtbahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war der Standort als Quartiersversorgungszentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete (rund 12.900 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 52: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Standortbereich Droote**

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 15                  | 5.880                            | 31,8                | 26,4                    | 1,20        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 890                              | 1,8                 | 1,3                     | 1,39        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 670                              | 3,2                 | 4,2                     | 0,76        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 120                              | 0,6                 | 2,4                     | 0,23        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>19</b>           | <b>7.560</b>                     | <b>37,4</b>         | <b>34,4</b>             | <b>1,09</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 750                              | 1,9                 | 6,0                     | 0,31        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 20                               | 0,1                 | 1,7                     | 0,06        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 530                              | 1,6                 | 0,8                     | 1,87        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 40                               | 0,1                 | 1,4                     | 0,06        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 40                               | 0,1                 | 1,2                     | 0,09        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>4</b>            | <b>1.380</b>                     | <b>3,7</b>          | <b>11,1</b>             | <b>0,33</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 1                   | 90                               | 0,1                 | 1,6                     | 0,09        |
| Möbel                                     | -                   | 10                               | -                   | 3,6                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 80                               | 0,3                 | 1,8                     | 0,16        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 130                              | 1,3                 | 4,3                     | 0,31        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 60                               | 0,5                 | 0,9                     | 0,52        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 5,9                     | 0,01        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 380                              | 0,3                 | 1,0                     | 0,30        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>780</b>                       | <b>2,6</b>          | <b>20,7</b>             | <b>0,13</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 30                               | 0,1                 | 0,5                     | 0,25        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>26</b>           | <b>9.750</b>                     | <b>43,9</b>         | <b>66,7</b>             | <b>0,66</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Grevel, Scharnhorst-Ost, rund 12.900 Einwohner)

Der Bereich Droote umfasst 26 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es bestehen darüber hinaus weitere relevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung, GPK/Haushaltswaren sowie Gartenmarktsortimente). Als Magnetbetriebe fungierten zum Zeitpunkt der Erhebung u.a. die Supermärkte Edeka (rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dieser steht derzeit – Januar 2013 – leer) und Rewe (rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Netto (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 700 m<sup>2</sup>). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten sieben Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die Einzelhandelsagglomeration erstreckt sich nördlich der Droote zwischen Flughafenstraße und Henningsweg. Insgesamt weist sie einen Bestand von rund 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die Versorgungsfunktion geht dabei über die reine Nahversorgungsfunktion deutlich hinaus. Der Einzelhandelsbesatz des Zentrums Droote wird geprägt durch Pkw-kundenorientierte Standorte von Lebensmittelanbietern (zwei Supermärkte, vier Lebensmitteldiscounter) und sonstigen Fachmärkten. Im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche treten die typischen innenstadtrelevanten Sortimente eher in den Hintergrund.

Der Standortbereich Droote ist ein Fachmarktstandort, der vor allem auf Pkw-Kunden ausgerichtet ist. Er prägt die Standortstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst in besonderem Maße. Mit einer Verkaufsfläche von rund 9.800 m<sup>2</sup> ist er mit Abstand der größte Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk. Sein zugewiesener Einzugsbereich umfasst rund 13.000 Einwohner; seine Ausstrahlungskraft, insbesondere auch im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, ist mit einer Zentralität von 1,2 deutlich stärker. Insgesamt geht die einzelhandelsrelevante Ausstattung des Standortes deutlich über die im Masterplan Einzelhandel 2004 zugewiesene Versorgungsaufgabe hinaus. Aufgrund der einseitig funktionalen Ausrichtung und des fehlenden städtebaulichen Zentrencharakters wird der Standort künftig als Sonderstandort Nahversorgung dargestellt. Eine weitere quantitative Entwicklung insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente würde der Funktion als Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion widersprechen.

#### 7.5.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Droote

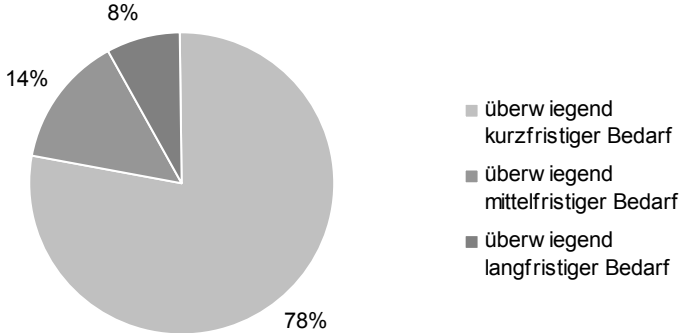


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                                    |
| Stadtbezirk                                                         | Scharnhorst                                                                                                        |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Scharnhorst-Ost                                                                                                    |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Droote zwischen Flughafenstraße und Henningsweg<br>Ausdehnung ca. 800 m                                            |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Scharnhorst ca. 700 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Derne ca. 1.300 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Grevel, Scharnhorst-Ost, 12.855 Einwohner                                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                                    |
| Verkaufsfläche                                                      | 9.750m <sup>2</sup> (31,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                               |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 26 Einzelhandelsbetriebe                                                                                           |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.300 m <sup>2</sup>                                          |



### 7.5.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Droote

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Angebotsstruktur                        | Angebotsstruktur über nahezu alle Warengruppen mit deutlicher Grundversorgungsorientierung, sehr hohe Angebotstiefe und –breite insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>78% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>14% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>8% überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Magnetbetriebe                          | Edeka (1.900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, derzeit – Januar 2013 – leerstehend), Rewe (1.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (770 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Blumen Koch (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kodi (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Fressnapf (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Flughafenstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Organisationsstruktur                   | einseitiger Einzelhandelsbesatz in einer bandartigen Aufreihung, überwiegend Pkw-kundenorientierter Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 7.5.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Droote

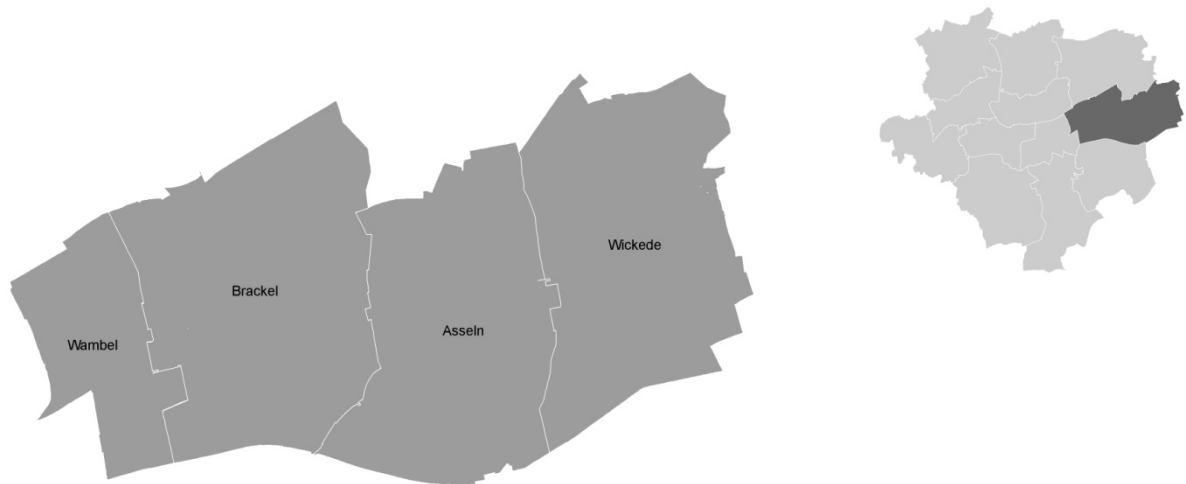
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamteindruck                               | überwiegend als Fachmarktstandort wahrnehmbare Einzelhandelsagglomeration, die vorrangig auf Pkw-Kunden ausgerichtet erscheint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stärken                                      | stabile Einzelhandelsbausteine, hohe Angebotstiefe und –breite insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | kein Zentrencharakter, vorrangige Pkw-Kundenorientierung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Grevel und Scharnhorst-Ost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Sonderstandort Nahversorgung Droote ist ein Fachmarktstandort, der den Stadtbezirk Scharnhorst in besonderem Maße prägt. Sowohl im Hinblick auf seine Verkaufsflächenausstattung (etwa ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirks) als auch seine Einzelhandelszentralität hat er eine herausragende Bedeutung. Aufgrund seines zentrenrelevanten wie auch nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes tritt er in einen besonderen Wettbewerb mit den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtbezirk, wenngleich er auch eine Nahversorgungsfunktion für Grevel und Scharnhorst-Ost übernimmt. Diese sollte zum Schutz und zur Stärkung der Zentren nicht weiter verschärft werden, daher sind weitere Einzelhandelsentwicklungen am Standort und ggf. auch im Umfeld (Prüfauftrag) auszuschließen. Eine bauplanungsrechtliche Überprüfung bestehender Festsetzungen ist diesbezüglich – unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel – notwendig.</li> </ul> |

## 7.6 Standortprofil: Brackel

---

Der Stadtbezirk Brackel liegt im östlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 30,848 km<sup>2</sup>.

**Karte 31:** Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

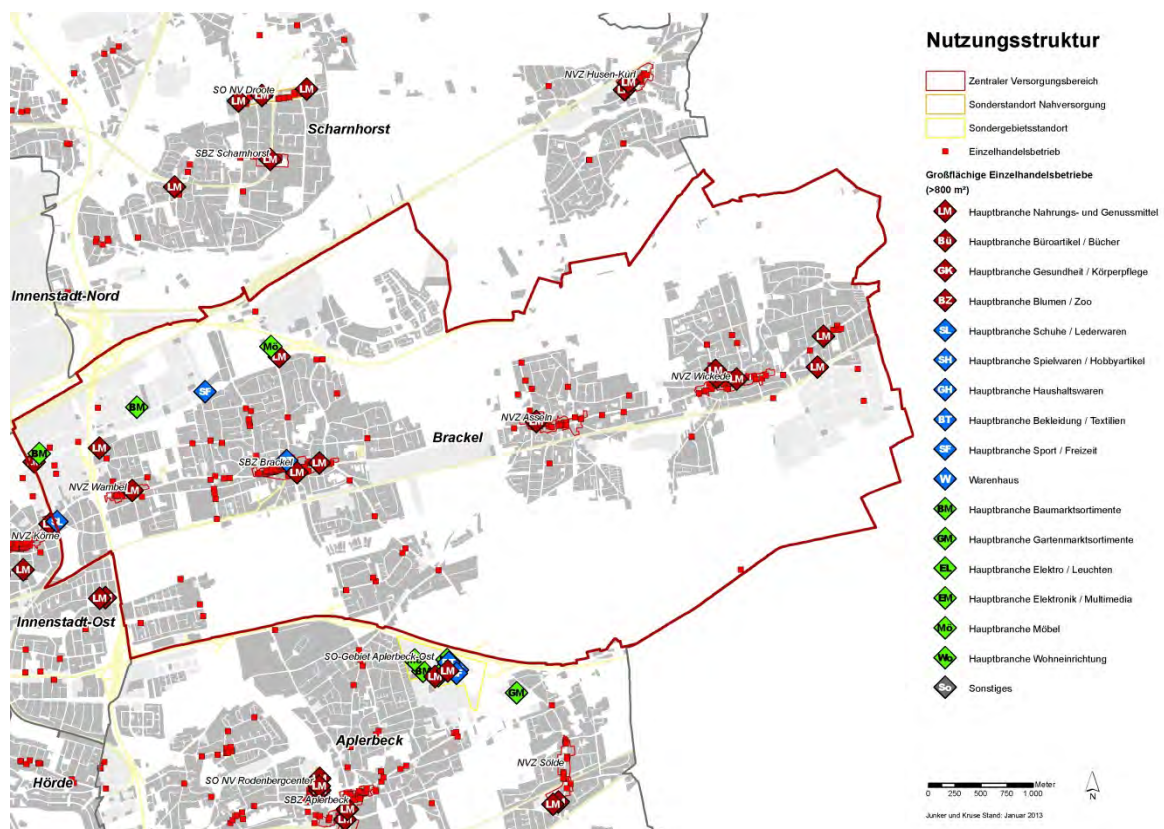
Der Stadtbezirk Brackel ist mit rund 54.000 Einwohnern einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Entlang der alten Handelsstraße Hellweg hat sich die Wohnsiedlungsstruktur um die historischen Ortskerne Wambel, Brackel, Asseln und Wickede ausgebildet und wird statistisch von vier statistischen Bezirken umfasst. Als einzelner Wohnsiedlungsbereich abseits der Hellwegschiene ist die „Funkturmsiedlung“ in Neuasseln zu nennen.

**Tabelle 53: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Brackel (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 53.884 (2004: 55.416)                                                                    |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 18,0 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                                                          |
| <b>Altenquote</b>                                       | 37,4 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                          |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 9,7 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                           |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 1.745 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                          |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 310 Asseln (8.756)<br>320 Brackel (21.917)<br>330 Wambel (7.812)<br>340 Wickede (15.399) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 32: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Brackel**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 32 und Abbildung 12) befinden sich in den Zentren des Stadtbezirks Brackel und an solitären Standorten, zum einen zur Ergänzung der Nahversorgung und zum anderen als Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren-

relevanten Kernsortimenten. Der größte Betrieb im Stadtbezirk Brackel und damit auch prägend in der Kategorie der Streulagen ist der Hellweg Baumarkt an der Hannöverschen Straße (rund 11.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das größte Zentrum ist das Stadtbezirkszentrum Brackel (rund 11.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 19 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk). Insgesamt werden in den Brackeler Zentren auf rund 45 % der bezirklichen Verkaufsfläche rund zwei Drittel des Umsatzes im Stadtbezirk getätigt.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 wurden für den Stadtbezirk Brackel vier Zentren ausgewiesen. Sie werden in den Kapiteln 7.6.2 bis 7.6.5 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert.

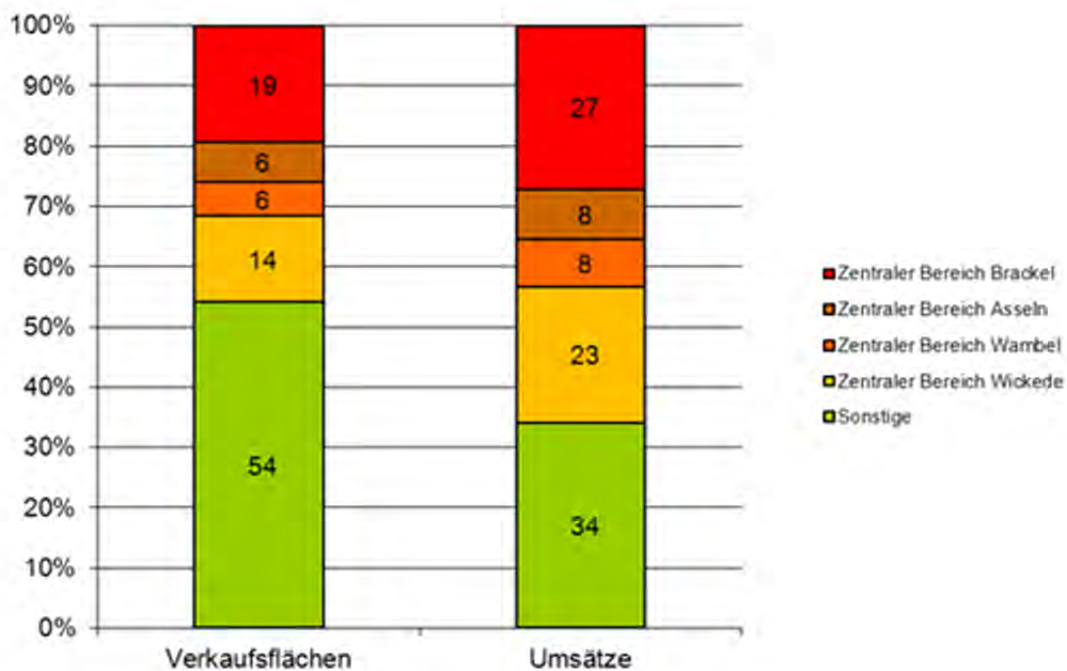
**Tabelle 54: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Brackel**

| Standortbereiche                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/> Stadtbezirkszentrum Brackel<br/> Ortsteilzentrum Wambel<br/> Ortsteilzentrum Asseln<br/> Ortsteilzentrum Wickede</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/> Stadtbezirkszentrum Brackel (vgl. Kapitel 7.6.2.1)<br/> Nahversorgungszentrum Wambel (vgl. Kapitel 7.6.3.1)<br/> Nahversorgungszentrum Asseln (vgl. Kapitel 7.6.4.1)<br/> Nahversorgungszentrum Wickede (vgl. Kapitel 7.6.5.1)</p> |
| <b>Sonderstandorte</b>                                    | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 61.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Davon in Zentren                                          | 27.200 m <sup>2</sup> (45,8 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Davon an Sondergebietsstandorten                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 1,1 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 95,8 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index= 100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.390 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 290,6 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Brackel liegt mit einem Wert von 95,8 sowohl leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,65 zeigt, dass der Brackeler Einzelhandel imstande ist, per Saldo etwa zwei Drittel der lokalen Kaufkraft zu binden. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Bezirken außerhalb der Innenstadt ein durchschnittlicher Wert. Insbesondere die Lebensmittelmärkte konnten gegenüber 2004 ihre Position durch Anpassungen der Betriebsgrößen an marktübliche Größenordnungen stärken. Dies hat nicht zuletzt auch zur Sicherung der Ausstrahlungskraft des Stadtbezirks Brackel insgesamt beigetragen.

**Abbildung 12: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Brackel)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 55: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Brackel**

| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel              | 96                  | 19.200            | 89,2                | 115,1                  | 0,78        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                     | 13                  | 1.500             | 3,0                 | 5,7                    | 0,52        |
| Gesundheit und Körperpflege             | 16                  | 3.100             | 17,3                | 18,4                   | 0,94        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher      | 11                  | 1.200             | 5,2                 | 10,6                   | 0,49        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b> | <b>136</b>          | <b>25.000</b>     | <b>114,7</b>        | <b>149,8</b>           | <b>0,77</b> |
| Bekleidung                              | 24                  | 4.500             | 12,6                | 26,2                   | 0,48        |
| Schuhe/Lederwaren                       | 4                   | 1.900             | 7,4                 | 7,2                    | 1,03        |

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| GPK/Haushaltswaren                        | 6                   | 2.600             | 5,4                 | 3,7                    | 1,49        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 2                   | 500               | 1,5                 | 6,2                    | 0,25        |
| Sport und Freizeit                        | 3                   | 1.400             | 4,4                 | 5,2                    | 0,84        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>39</b>           | <b>10.900</b>     | <b>31,3</b>         | <b>48,4</b>            | <b>0,65</b> |
| Wohneinrichtung                           | 13                  | 1.800             | 2,8                 | 7,1                    | 0,40        |
| Möbel                                     | 1                   | 4.200             | 4,5                 | 15,8                   | 0,28        |
| Elektro/Leuchten                          | 3                   | 900               | 2,1                 | 7,9                    | 0,26        |
| Elektronik/Multimedia                     | 10                  | 800               | 6,4                 | 18,6                   | 0,35        |
| Foto/Optik                                | 8                   | 600               | 4,6                 | 3,0                    | 1,53        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 4                   | 100               | 0,8                 | 4,1                    | 0,21        |
| Uhren/Schmuck                             | 4                   | 100               | 1,5                 | 3,3                    | 0,45        |
| Baumarktsortimente                        | 19                  | 13.800            | 16,5                | 25,7                   | 0,64        |
| Gartenmarktsortimente                     | 4                   | 2.700             | 2,2                 | 4,5                    | 0,50        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>66</b>           | <b>25.000</b>     | <b>41,4</b>         | <b>90,0</b>            | <b>0,46</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100               | 0,2                 | 2,3                    | 0,09        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>241</b>          | <b>61.000</b>     | <b>187,6</b>        | <b>290,6</b>           | <b>0,65</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Brackel (vgl. Tabelle 55) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 19.200 m² Verkaufsfläche) und der langfristigen Bedarfsstufe in den Warengruppen Baumarktsortimente (13.800 m² Verkaufsfläche). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (4.500 m² Verkaufsfläche).

Daneben entwickeln einzelne Warengruppen eine hohe einzelhandelsrelevante Zentralität, die z.T. per Saldo auch auf Kaufkraftzuflüsse aus dem übrigen Stadtgebiet schließen lassen. In der Warengruppe Schuhe/Lederwaren ist neben verschiedenen Anbietern in den Zentren des Stadtbezirks besonders auf den Siemes Schuhfachmarkt am westlichen Rand des Stadtbezirks Brackel hinzuweisen. Er ist mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche der größte Markt in dieser Warengruppe und prägt die entsprechende Zentralität. Er wird aber funktional dem Nahversorgungszentrum Körne zugeordnet, obwohl er räumlich gesehen dem Stadtbezirk Brackel angehört.

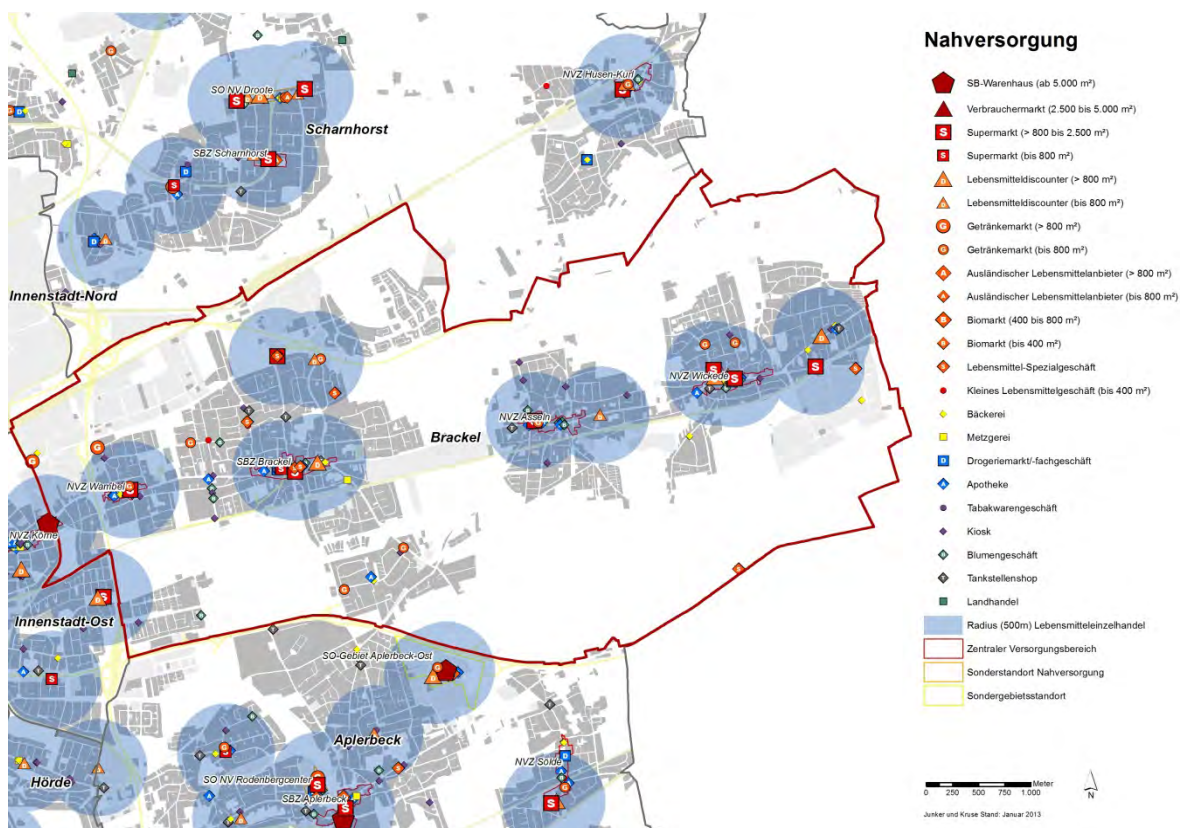
Eine besondere Ausstrahlungskraft entwickelt außerdem die Warengruppe Sport und Freizeit. Diese ist vor allem auf einen großflächigen Anbieter aus dem Bereich Camping und Freizeit (Stellfeld und Ernst, Oberste-Wilms-Straße, rund 1.800 m² Verkaufsfläche) zurückzuführen.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Brackel wird vor allem durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,78 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmit-



tel korrespondiert mit der leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Solitäre Standorte, wie an der Flughafenstraße bzw. an der Oesterstraße (Rewe, Aldi) oder am Dollersweg (Netto) bzw. Wickeder Hellweg (Rewe) ergänzen das Nahversorgungsnetz<sup>34</sup>. Räumliche Defizite sind, abgesehen von Siedlungsrandbereichen, für den Siedlungsbereich zurzeit noch südlich des Stadtbezirkszentrums Brackel zu verzeichnen (statistische Unterbezirke Hauptfriedhof, Funkturmsiedlung und Kolonie Neuasseln, insgesamt rund 5.500 Einwohner). Zur Behebung dieser Versorgungslücke läuft gegenwärtig eine Entwicklungsplanung für einen Vollsortimenter. Aus quantitativer Sicht wird das Versorgungsdefizit zudem durch das Angebot am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost zumindest teilweise kompensiert. Außerdem ist festzuhalten, dass die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Wickede weitgehend durch das Nahversorgungszentrum Wickede gewährleistet wird. Für den nordöstlichen Bereich des statistischen Bezirks Wickede (Großwohnsiedlung Meylantviertel) ergeben sich aber dennoch Defizite. Es bedarf somit für die in Teilen leerstehende Ladenzeile im Meylantviertel der Prüfung, ob eine „Wiederbelebung“ durch einen größeren Lebensmittelmarkt möglich ist. Die Notwendigkeit wurde bereits im Rahmen der kleinräumigen Quartiersanalyse des Amtes für Wohnungswesen herausgearbeitet.

**Karte 33: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Brackel**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)

<sup>34</sup> Seit November 2012 besteht östlich der Oesterstraße ein Lebensmitteldiscounter (Netto), welcher als solitärer Nahversorgungsstandort einen Versorgungsbeitrag insbesondere für das Neubaugebiet Hohenbuschei leistet.



### 7.6.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Brackel

Karte 34: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Brackel



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 34 wird ausgehend vom Modell der gesamstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Brackel im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Brackel:

- Stadtbezirkszentrum Brackel
- Nahversorgungszentrum Wambel (2004: Ortsteilzentrum Wambel)
- Nahversorgungszentrum Asseln (2004: Ortsteilzentrum Asseln)
- Nahversorgungszentrum Wickede (2004: Ortsteilzentrum Wickede)

## 7.6.2 Zentraler Bereich Brackel

Der zentrale Bereich Brackel befindet sich östlich der City (rund 5,5 km Luftlinie) im westlichen Teil des Stadtbezirks Brackel im gleichnamigen statistischen Bezirk. Das Zentrum wird über den Brackeler Hellweg und die Flughafenstraße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Das Zentrum Brackel war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Brackel (rund 53.900 Einwohner) übernehmen.

### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 56:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Brackel

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 14                  | 3.300                            | 18,8                | 115,1                   | 0,16        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 220                              | 0,5                 | 5,7                     | 0,09        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 5                   | 1.360                            | 8,0                 | 18,4                    | 0,43        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 4                   | 680                              | 3,2                 | 10,6                    | 0,30        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>25</b>           | <b>5.560</b>                     | <b>30,5</b>         | <b>149,8</b>            | <b>0,20</b> |
| Bekleidung                                | 10                  | 2.630                            | 6,9                 | 26,2                    | 0,26        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 290                              | 1,1                 | 7,2                     | 0,16        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 2                   | 950                              | 2,1                 | 3,7                     | 0,59        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 280                              | 1,0                 | 6,2                     | 0,16        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 290                              | 0,8                 | 5,2                     | 0,16        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>16</b>           | <b>4.440</b>                     | <b>12,0</b>         | <b>48,4</b>             | <b>0,25</b> |
| Wohneinrichtung                           | 5                   | 540                              | 1,0                 | 7,1                     | 0,14        |
| Möbel                                     | -                   | 150                              | 0,2                 | 15,8                    | 0,01        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 80                               | 0,2                 | 7,9                     | 0,03        |
| Elektronik/Multimedia                     | 5                   | 280                              | 2,3                 | 18,6                    | 0,12        |
| Foto/Optik                                | 3                   | 210                              | 1,7                 | 3,0                     | 0,57        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 40                               | 0,3                 | 4,1                     | 0,08        |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 70                               | 0,7                 | 3,3                     | 0,22        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 110                              | 0,2                 | 25,7                    | 0,01        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 50                               | 0,1                 | 4,5                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>17</b>           | <b>1.530</b>                     | <b>6,7</b>          | <b>90,0</b>             | <b>0,07</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 2,3                     | 0,01        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>58</b>           | <b>11.540</b>                    | <b>49,2</b>         | <b>290,6</b>            | <b>0,17</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Brackel, rund 53.900 Einwohner)

Das Zentrum Brackel umfasst 58 Betriebe mit insgesamt rund 11.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebotsanteile in der langfristigen Bedarfsstufe. Als Magnetbetriebe fungieren u.a. der Supermarkt Edeka (rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsmarkt Shop Center (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Supermarkt Rewe (rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten acht kleinflächige Leerstände.

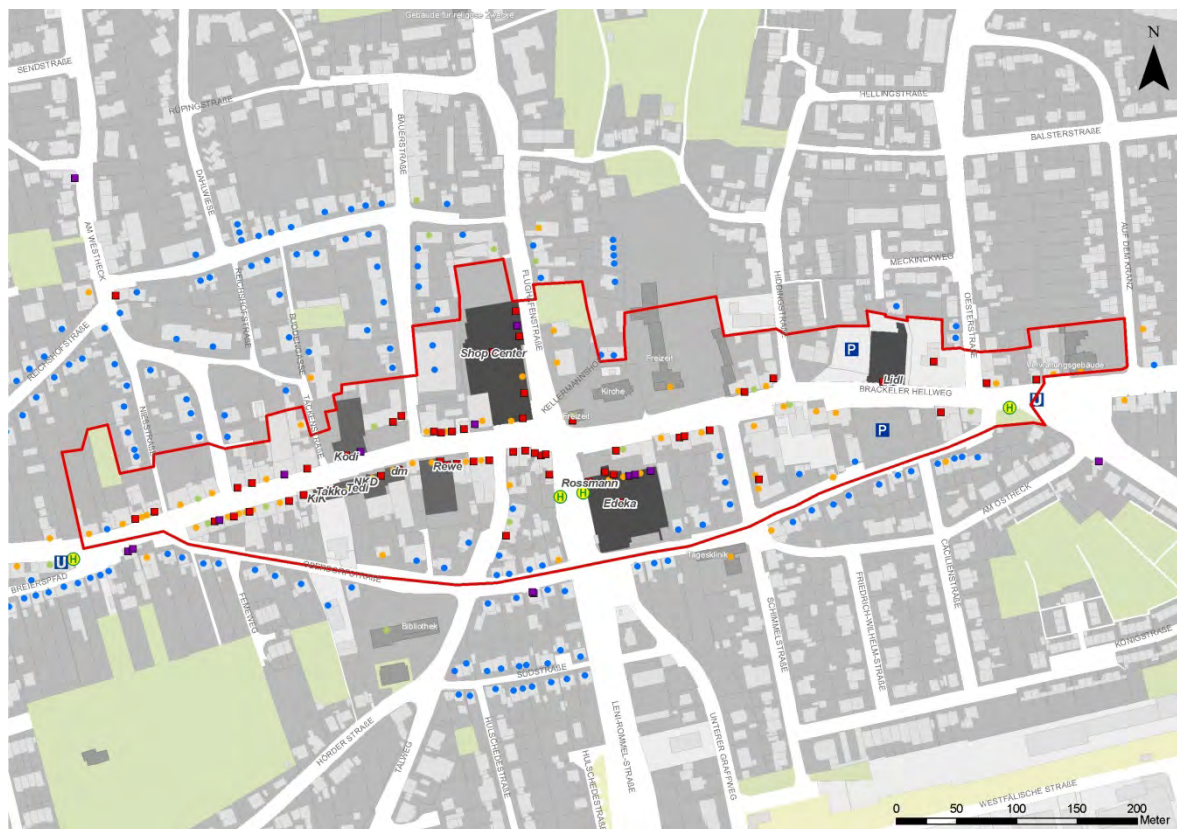
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Brackel erstreckt sich bandartig entlang des Brackeler Hellwegs zwischen dem Breierspfad und der Holzwickeder Straße. Die gewachsenen Einzelhandelslagen wurden mit der Zeit durch große bzw. großflächige Betriebe, wie z.B. Lebensmittelanbieter, ergänzt. Vor allem im zentralen Abschnitt ergibt sich dadurch ein abwechslungsreiches und lebendiges Gesamtbild. Das Angebotsniveau ist eher einfach sowie preis- und discountorientiert. Insbesondere in den Randbereichen prägen Leerstände das Straßenbild. Trotzdem macht das Zentrum insgesamt aufgrund des positiven Betriebsformenmixes, sichtbarer Investitionen und der vorhandenen Filialisten einen dynamischen Eindruck.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist die Aufenthaltsqualität in weiten Bereichen eingeschränkt. Freundlich wirkt die Mitte des Stadtbezirkszentrums, die durch historische Gebäude, die an die dörfliche Vergangenheit erinnern, markiert wird.

Das Zentrum Brackel ist ein funktionsfähiges, gewachsenes, belebtes Zentrum, welches vor allem durch die bandartige Struktur und eine hohe Verkehrsbelastung geprägt wird. Es wird seiner zugewiesenen Versorgungsaufgabe als Stadtbezirkszentrum mit einem vielfältigen Angebotsmix und ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie weitgehend gerecht. Die Ausstrahlungskraft des Stadtbezirkszentrums wird jedoch nicht zuletzt durch – vor allem auch im Bereich der Grundversorgung - gut aufgestellte Nahversorgungszentren im Stadtbezirk Brackel beeinflusst.

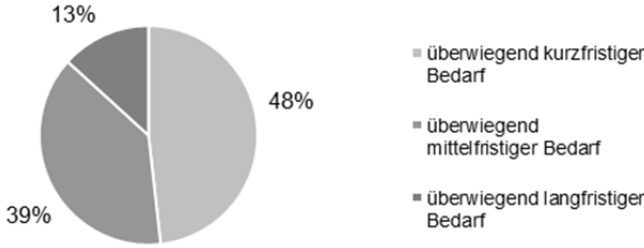
### 7.6.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Brackel



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                        |
| Stadtbezirk                                                         | Brackel                                                                                |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Brackel                                                                                |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Brackeler Hellweg zwischen Breierspfad und Holzwickeder Straße<br>Ausdehnung ca. 900 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wambel ca. 1.700 m                                |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Stadtbezirk, 53.884 Einwohner                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                        |
| Verkaufsfläche                                                      | 11.540 m <sup>2</sup> (18,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk Brackel)         |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 58 Einzelhandelsbetriebe                                                               |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 m <sup>2</sup>              |

### 7.6.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Brackel

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | weitreichendes Grundversorgungsangebot, zu großen Teilen discount-orientiertes Angebot, überwiegend Angebot für den kurzfristigen Bedarf                                                                                                                                                                                                       |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>             13%<br/>             48%<br/>             39%           </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Edeka (1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Shop Center (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Tedi (650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                   |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt an der Oberdorfstraße (1x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Banken, Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Bezirksverwaltungsstelle Brackel, Sozialbüro Brackel<br>Stadtteilbibliothek<br>Postfiliale<br>Evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Brackeler Hellweg, Flughafenstraße, Hörder Straße, Leni-Rommel-Straße                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur mit unterschiedlichen Abschnitten                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**7.6.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Brackel**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | <p>Bereiche West von Breierspfad bis Tackenstraße, gekennzeichnet durch kleinteilige, dienstleistungsgeprägte Strukturen und geringe Einzelhandelsdichten</p> <p>Bereich Mitte/Hauptlage von Tackenstraße bis Schimmelstraße, abschnittsweise hohe Einzelhandelsdichten, aber auch Lücken im Besatz, Magnetbetriebe, einfacher Angebotsstandard, Preis- und Discountorientierung</p> <p>Bereich Ost Schimmelstraße bis Holzwickeder Straße, einseitige gewerbliche Nutzungen, geringe Dichten/fehlender Besatz, Pkw-kundenorientierter Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb</p>                                                                       |
| Identifikationspunkte                        | Hof Wibbeling/Kirche St. Johannes als historische Mitte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gesamteindruck                               | lebendiges, städtisches Stadtbezirkszentrum mit eher geringen Aufenthaltsqualitäten, aber einer historischen Ortsmitte mit Qualitäten; Versorgungsfunktion wird wahrgenommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stärken                                      | integrierte Magnetbetriebe, Verkehrsanbindung, lebendiger Gesamteindruck, historische Mitte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schwächen                                    | eher geringe Aufenthaltsqualitäten, insbesondere in den Randbereichen schwache Gestaltung des öffentlichen Raums, hohe Verkehrsbelastung, Leerstände, Unterbrechungen im Einzelhandelsbesatz, insbesondere in der Hauptlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Brackel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Brackel ist ein funktionsfähiges gewachsenes, belebtes Zentrum, welches vor allem durch die bandartige Struktur und eine hohe Verkehrsbelastung geprägt wird. Es wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten ist weitgehend vorhanden. Ergänzungen insbesondere hinsichtlich der Angebotstiefe sind vor allem in den Warengruppe Sport/Freizeit oder Elektronik/Multimedia wünschenswert.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.6.3 Zentraler Bereich Wambel

Der zentrale Bereich Wambel liegt im Westen des Stadtbezirks Brackel im statistischen Bezirk Wambel. Über den Wambeler Hellweg ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Wambel als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Wambel (rund 7.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 57:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wambel

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 7                   | 2.000                            | 10,3                | 16,5                    | 0,63        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 40                               | 0,1                 | 0,8                     | 0,11        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 230                              | 1,1                 | 2,6                     | 0,40        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 90                               | 0,4                 | 1,5                     | 0,26        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>2.360</b>                     | <b>11,9</b>         | <b>21,5</b>             | <b>0,55</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 240                              | 0,5                 | 3,8                     | 0,12        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 270                              | 0,4                 | 0,5                     | 0,72        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 20                               | -                   | 0,9                     | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 0,7                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>540</b>                       | <b>0,9</b>          | <b>7,0</b>              | <b>0,13</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 1                   | 180                              | 0,3                 | 1,0                     | 0,32        |
| Möbel                                     | -                   | 40                               | -                   | 2,3                     | 0,02        |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 130                              | 0,4                 | 1,1                     | 0,35        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 30                               | 0,2                 | 2,7                     | 0,07        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 130                              | 0,2                 | 3,7                     | 0,06        |
| Gartenmarktsortimente                     | 0                   | 20                               | 0,0                 | 0,6                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>530</b>                       | <b>1,2</b>          | <b>12,9</b>             | <b>0,09</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,3                     | 0,14        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>16</b>           | <b>3.440</b>                     | <b>14,0</b>         | <b>41,7</b>             | <b>0,34</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Wambel, rund 7.800 Einwohner)

Der zentrale Bereich Wambel verfügt über 16 Einzelhandelsbetriebe, die sich auf rund 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilen. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Discounter Aldi (rund 290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Discountmarkt Tedi (rund 370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

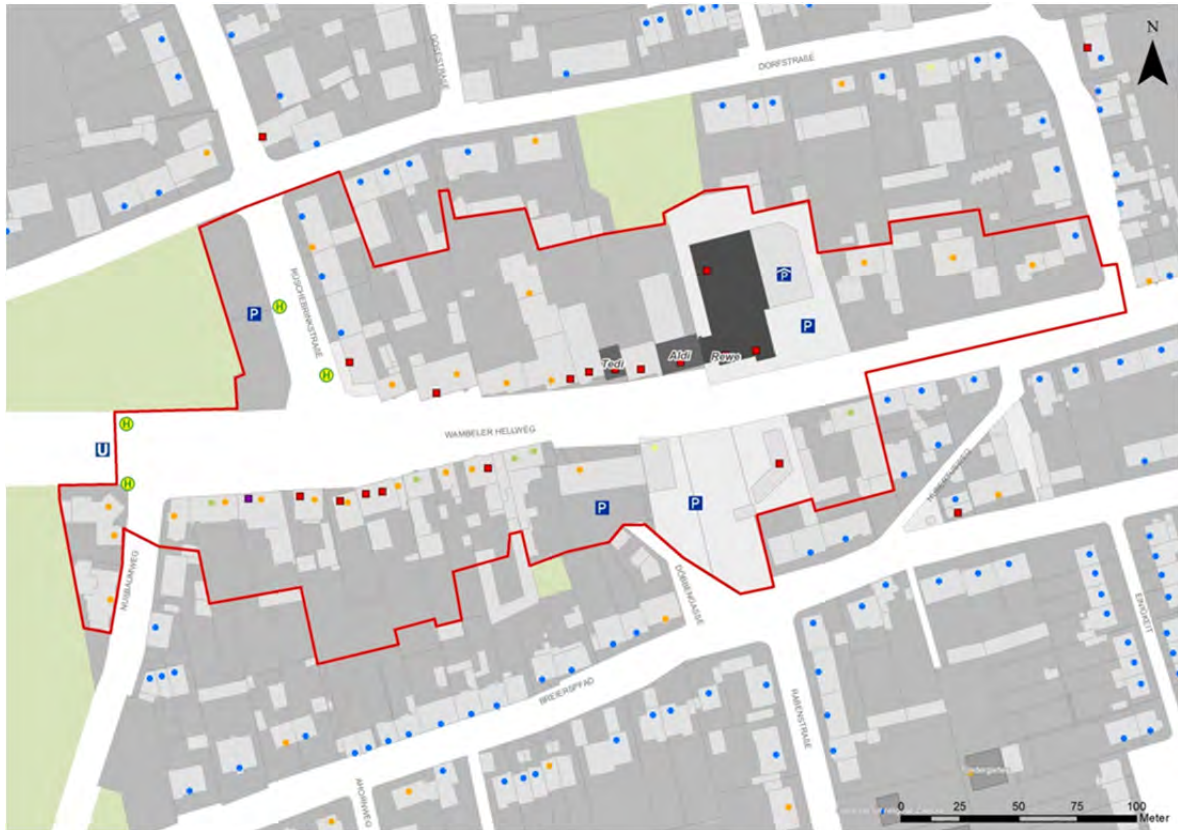
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Wambel erstreckt sich entlang des Wambeler Hellwegs zwischen dem Nussbaumweg und der Dorfstraße. Mit 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann es die Grundversorgungsaufgaben eines Nahversorgungszentrums weitgehend wahrnehmen. Räumlich ist das Angebot auf zwei kurze Abschnitte des Zentrums konzentriert. Der Angebotsstandard ist einfach und discountorientiert. Dementsprechend stellt sich auch der verkehrsbelastete öffentliche Raum dar: Es fehlen Aufenthaltsqualität und ein städtebaulicher Mittelpunkt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Zentrum Wambel seine zugewiesene Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum erfüllt. Insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung wird es dieser gerecht. Das Zentrum ist einfach und funktional aufgestellt. Neben dem Einzelhandelsangebot runden Dienstleister und Gastronomie die Nutzungsmischung ab.



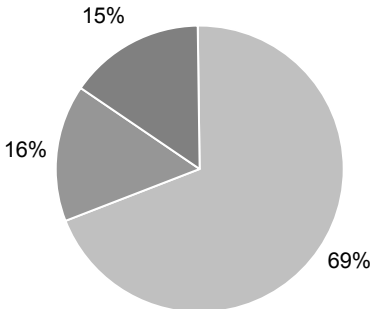
### 7.6.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wambel



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                               |
| Stadtbezirk                               | Brackel                                                                                                                                       |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Wambel                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                        | Wambeler Hellweg zwischen Nussbaumweg und Dorfstraße<br>Ausdehnung ca. 600 m                                                                  |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               |                                                                                                                                               |
|                                           | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Körne (Stadtbezirk Innenstadt-Ost) ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Brackel ca. 1.700 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      |                                                                                                                                               |
|                                           | Wambel, 7.812 Einwohner                                                                                                                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                               |
| Verkaufsfläche                            | 3.440 m <sup>2</sup> (5,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                          |
| Anzahl der Betriebe                       | 16 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                      |

### 7.6.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wambel

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m² Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m²                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                                        | Grundversorgung vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in anderen Bereichen eingeschränktes Angebot, zu großen Teilen discountorientiert, im überwiegenden Teil Angebot für den kurzfristigen Bedarf                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, GPK/Haushaltswaren, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsstruktur                                      |  <p>15%<br/>16%<br/>69%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>        |
| Magnetbetriebe                                          | Rewe (1.700 m² Verkaufsfläche), Tedi (370 m² Verkaufsfläche), Aldi (290 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                     |
| Wochenmärkte                                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>                              | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                 | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                                   | Hauptverkehrsstraßen Wambeler Hellweg, Rüschebrinkstraße, Nähe zur Bundesstraße                                                                                                                                                                                                                |
| Parkmöglichkeiten                                       | kleinere Sammelstellplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                                   | bandartige Struktur                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                   | <p>Bereich West zwischen Nussbaumweg und Rewe durch jeweils einseitige Einzelhandelsnutzungen geprägt, wichtigster Bereich um Rewe Markt mit weiteren, meist discountorientierten Anbietern</p> <p>Bereich Ost zwischen Rewe und Friedhofsweg weist nur einseitig gewerbliche Anbieter auf</p> |

### 7.6.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wambel

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | discountorientierte Märkte und Lebensmittelanbieter gewährleisten die Grundversorgung in einem einfach strukturierten, dem Versorgungseinkauf dienenden, funktionalen Zentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                      | Lebensmittelangebot, Filialbetriebe, Verkehrsanbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schwächen                                    | geringe Aufenthaltsqualität, fehlende Mitte und Urbanität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Wambel Dorf, Breierspfad und Pferderennbahn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Wambel zeichnet sich durch seine bandartige Struktur aus. Die hohe Verkehrsbelastung schränkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ein. Das Zentrum wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Ergänzungen des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes sind u.a. in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe wünschenswert.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.6.4 Zentraler Bereich Asseln

Der zentrale Bereich Asseln befindet sich zentral im Stadtbezirk Brackel im statistischen Bezirk Asseln. Das nächstgelegene Zentrum ist der zentrale Bereich Wickede in rund 1,8 km Entfernung. In das überörtliche Straßennetz wird das Zentrum über den Asselner Hellweg eingebunden. Über jeweils eine Bus- und Stadtbahnlinie wird es an das ÖPNV-Netz angebunden. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Asseln als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Asseln (rund 8.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 58:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Asseln

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 8                   | 1.630                            | 7,8                 | 18,7                    | 0,42        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 120                              | 0,3                 | 0,9                     | 0,30        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 210                              | 1,0                 | 3,0                     | 0,33        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 110                              | 0,5                 | 1,7                     | 0,29        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>13</b>           | <b>2.070</b>                     | <b>9,5</b>          | <b>24,4</b>             | <b>0,39</b> |
| Bekleidung                                | 4                   | 300                              | 1,2                 | 4,3                     | 0,28        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 50                               | 0,2                 | 1,2                     | 0,18        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 310                              | 0,5                 | 0,6                     | 0,77        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 20                               | -                   | 1,0                     | 0,04        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>5</b>            | <b>680</b>                       | <b>1,9</b>          | <b>7,9</b>              | <b>0,24</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 3                   | 130                              | 0,2                 | 1,2                     | 0,19        |
| Möbel                                     | -                   | 20                               | -                   | 2,6                     | 0,01        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 20                               | -                   | 1,3                     | 0,02        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 70                               | 0,5                 | 3,0                     | 0,16        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 190                              | 1,5                 | 0,5                     | 3,12        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 40                               | 0,3                 | 0,7                     | 0,43        |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 20                               | 0,2                 | 0,5                     | 0,30        |
| Baumarktsortimente                        | 3                   | 500                              | 0,9                 | 4,2                     | 0,21        |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 90                               | 0,1                 | 0,7                     | 0,14        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>1.080</b>                     | <b>3,7</b>          | <b>14,6</b>             | <b>0,25</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,4                     | 0,13        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>29</b>           | <b>3.840</b>                     | <b>15,2</b>         | <b>47,3</b>             | <b>0,32</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Asseln, rund 8.800 Einwohner)

Das Zentrum zählt 29 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es bestehen ferner weitere relevante Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, vor allem in den Warengruppen Bekleidung, GPK/Haushaltswaren und Baumarktsortimente. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Discountmarkt Tedi (rund 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten vier kleinflächige Leerstände.

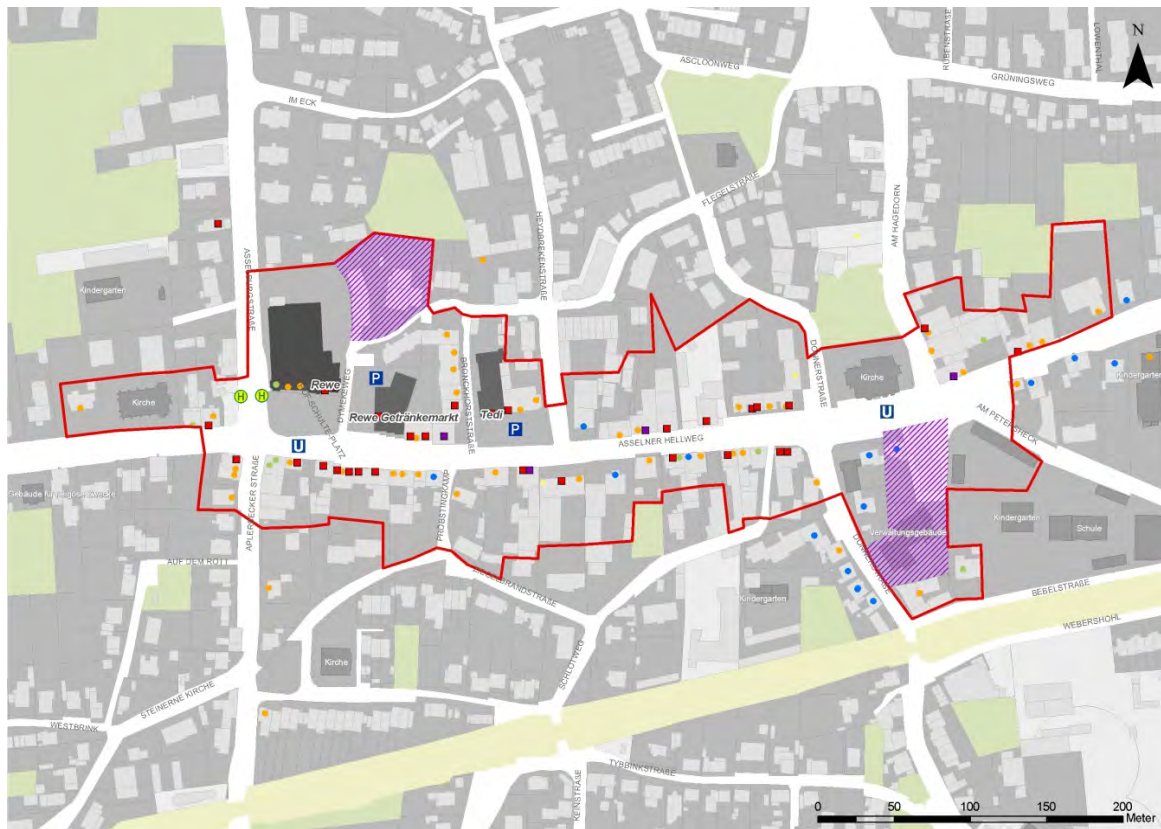
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das entlang des Asselner Hellwegs entstandene gewachsene Zentrum übernimmt im Wesentlichen die Grundversorgung des Stadtteils Asseln. Mit rund 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird diese trotz eines deutlich preisorientierten Angebotsstandards weitgehend vollständig wahrgenommen. Durch die Verkehrsbelastung ist die Aufenthaltsqualität des Zentrums eingeschränkt. Es weist einen städtebaulichen Mittelpunkt auf.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Zentrum Asseln seine zugewiesene Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum erfüllt. Insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung wird es dieser gerecht. Neben dem Einzelhandelsangebot rundet ein vielfältiger Mix von Dienstleistungen (u.a. Banken, Frisöre, Ärzte, Versicherungsmakler, Fahrschule, Sonnenstudio, Fitnessstudio) und Gastronomie die Nutzungsmischung ab.

Derzeit liegen Planungen für einen Drogeriemarkt an der Flegelstraße und einen Lebensmitteldiscounter an der Donnerstraße vor (vgl. dazu Potenzialflächen).

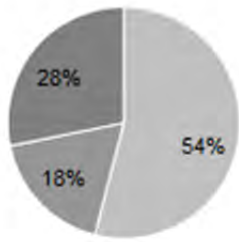
### 7.6.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Asseln



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                     |
| Stadtbezirk                                                         | Brackel                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Asseln                                                                              |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Asselner Hellweg zwischen Asselburgstraße und Am Petersheck<br>Ausdehnung ca. 700 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wickede ca. 1.800 m                            |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Asseln, 8.756 Einwohner                                                             |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                     |
| Verkaufsfläche                                                      | 3.840 m <sup>2</sup> (6,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 29 Einzelhandelsbetriebe                                                            |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m <sup>2</sup>                       |

### 7.6.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Asseln

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                        | Grundversorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, ergänzendes Angebot im Bereich Bekleidung und Textilien sowie Baumarktsortimente, in anderen Bereichen eingeschränktes Angebot, zum Teil discountorientiertes Angebot, im überwiegenden Teil Angebot für den kurzfristigen Bedarf |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, GPK/Haushaltswaren, Baumarktsortimente                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                  |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.300 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (400 m² Verkaufsfläche), Tedi (420 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                          |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>evangelische und katholische Kirche                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Asselner Hellweg und Aplerbecker Straße                                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                    | Anschluss an S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahnlinie                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Bereich Asselburgstraße bis Donnerstraße mit teilweise hohen Einzelhandelsdichten und integrierten Magnetbetrieben, aber auch mit Unterbrechungen bzw. Abschnitten mit geringen Dichten<br>Bereich Donnerstraße bis Am Petersheck weitgehend ohne relevante gewerbliche Nutzungen                 |
| Identifikationspunkte                   | St. Joseph Kirche, Platz an der Kreuzung Asselner Hellweg/Asselburgstraße, Lutherkirche                                                                                                                                                                                                           |
| Gesamteindruck                          | trotz der hohen Verkehrsbelastung freundliches Nahversorgungszentrum mit einem einfachen Angebotsstandard, das die Grundversorgung der angrenzenden Viertel übernimmt                                                                                                                             |

#### 7.6.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Asseln

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stärken                                      | umgestalteter Asselner Hellweg, gute Verkehrsanbindung, integrierte Magnetbetriebe, Identifikationspunkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schwächen                                    | niedriges Angebotsniveau, hohe Verkehrsbelastung, teilweise geringe Einzelhandelsdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Asselburg, Asseln Dorf, Asseln Hellweg, Kolonie Holstein, Kolonie Neuasseln (teilweise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | Donnerstraße (Planung eines Lebensmitteldiscounters liegt vor)<br>Flegelstraße (Planung eines Drogeriemarktes liegt vor)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Asseln zeichnet sich durch seine bandartige Struktur aus. Die hohe Verkehrsbelastung schränkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ein. Das Zentrum wird seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht.</li> <li>■ Ergänzungen des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes sind u.a. in den Warengruppen Schuhe und Sport/Freizeit wünschenswert.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Dazu tragen die vorliegenden Planungen zu Einzelhandelsansiedlungen an der Flegelstraße (Drogeriemarkt) und an der Donnerstraße (Lebensmitteldiscounter) bei.</li> </ul> |



### 7.6.5 Zentraler Bereich Wickede

Der zentrale Bereich Wickede liegt im Osten des Stadtbezirks Brackel im statistischen Bezirk Wickede. Das nächstgelegene Zentrum ist der zentrale Bereich Asseln in rund 1,8 km Entfernung. Das Zentrum wird durch den Wickeder Hellweg in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Wickede als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Wickede (rund 15.400 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 59:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wickede

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 14                  | 4.240                            | 24,1                | 32,9                    | 0,73        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 3                   | 220                              | 0,5                 | 1,6                     | 0,32        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 960                              | 5,9                 | 5,3                     | 1,12        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 130                              | 0,6                 | 3,0                     | 0,19        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>21</b>           | <b>5.550</b>                     | <b>31,1</b>         | <b>42,9</b>             | <b>0,73</b> |
| Bekleidung                                | 7                   | 1020                             | 3,0                 | 7,5                     | 0,41        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 80                               | 0,3                 | 2,1                     | 0,16        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 2                   | 620                              | 1,5                 | 1,0                     | 1,39        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 50                               | 0,1                 | 1,8                     | 0,07        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 1,5                     | 0,06        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>10</b>           | <b>1.800</b>                     | <b>5,0</b>          | <b>13,9</b>             | <b>0,36</b> |
| Wohneinrichtung                           | 3                   | 170                              | 0,3                 | 2,0                     | 0,17        |
| Möbel                                     | -                   | 20                               | -                   | 4,5                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 40                               | 0,1                 | 2,3                     | 0,06        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 140                              | 1,3                 | 5,3                     | 0,24        |
| Foto/Optik                                | 3                   | 170                              | 1,4                 | 0,9                     | 1,58        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 10                               | 0,1                 | 1,2                     | 0,08        |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 60                               | 0,6                 | 0,9                     | 0,60        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 410                              | 0,7                 | 7,4                     | 0,09        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 30                               | -                   | 1,3                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>1.050</b>                     | <b>4,5</b>          | <b>25,8</b>             | <b>0,18</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,7                     | 0,08        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>42</b>           | <b>8.410</b>                     | <b>40,7</b>         | <b>83,2</b>             | <b>0,49</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Wickede, rund 15.400 Einwohner)

Das Zentrum umfasst rund 8.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilt auf 42 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es bestehen weitere relevante Angebote in der mittel- und kurzfristigen Bedarfsstufe, vor allem in den Warengruppen Bekleidung, GPK/Haushaltswaren und Baumarktsortimente. Als Magnetbetriebe fungieren der Lebensmittelvollsortimenter Edeka (rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Aldi (rund 780 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Drogeriemarkt dm (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Es gab zum Zeitpunkt der Erhebung sechs kleinflächige Leerstände.

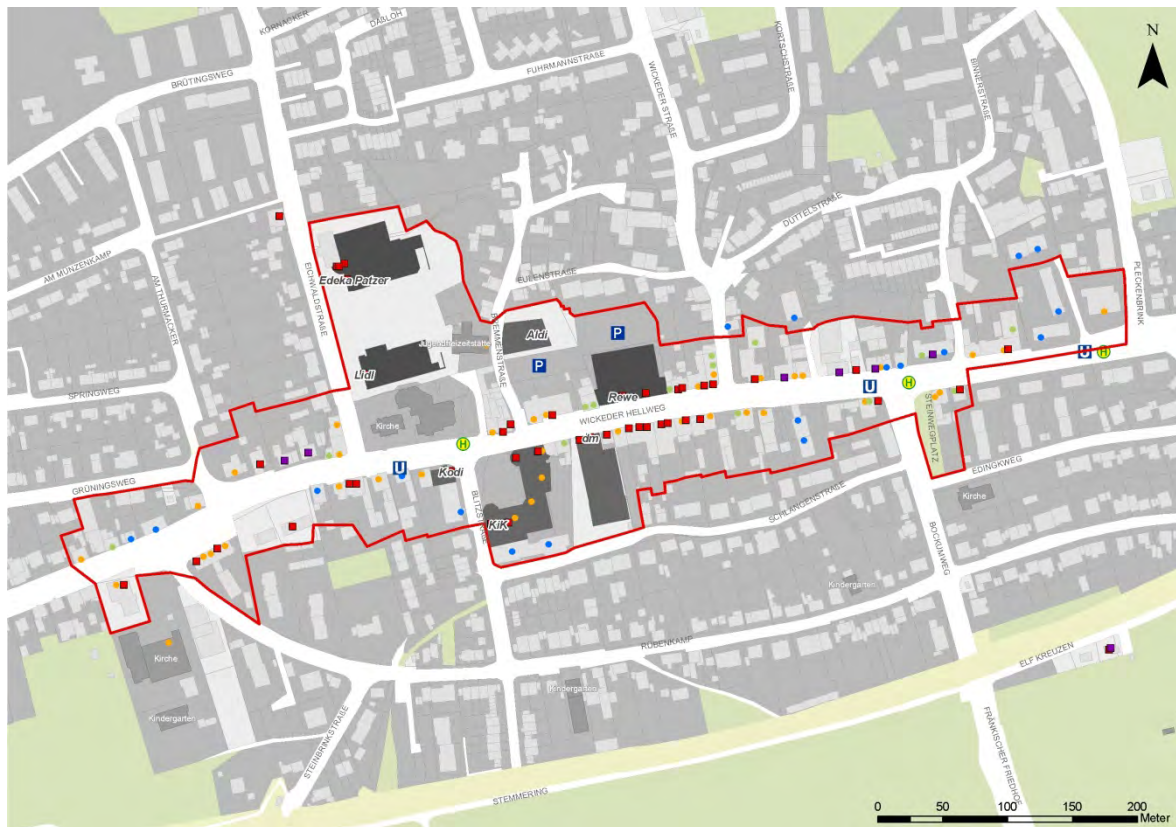
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Wickede erstreckt sich bandartig auf einer Länge von 800 m entlang des Wickeder Hellwegs. Im zentralen Abschnitt prägen hohe Nutzungsdichten und größere Märkte ein lebendiges Einzelhandelsbild, das zu den Rändern hin jedoch deutlich ausdünnert. Darüber hinaus liegt in der Eichwaldstraße ein kombinierter Lebensmittelstandort. Er kann damit seine Versorgungsaufgaben für den statistischen Bezirk erfüllen. Das Angebotsniveau ist insgesamt einfach, zum Teil discountorientiert.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des einfachen Ausbaustandards im öffentlichen Raum ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Die Ortsmitte wird durch einen Platz an der Blitzstraße und eine Kirche markiert.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Zentrum Wickede im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung das größte Zentrum mit der zugewiesenen Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums ist. Diese erfüllt es sowohl im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot als auch ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen und Gastronomie) gut.

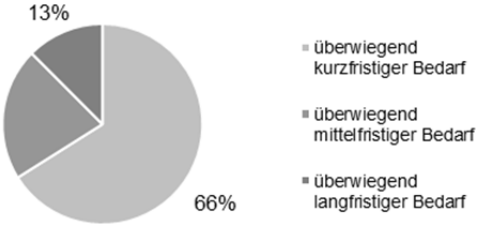
### 7.6.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wickede



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                           |
| Stadtbezirk                                                         | Brackel                                                                   |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Wickede                                                                   |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Wickeder Hellweg zwischen Rübenkamp und Pleckenbrink<br>Ausdehnung 800 m  |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Asseln ca. 1.800 m                   |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Wickede, 15.399 Einwohner                                                 |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                           |
| Verkaufsfläche                                                      | 8.410 m <sup>2</sup> (13,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)     |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 42 Einzelhandelsbetriebe                                                  |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.900 m <sup>2</sup> |

### 7.6.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wickede

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                        | Grundversorgungsfunktion in vielen Sortimenten, zum Teil discount-orientiertes Angebot, zu großen Teilen Angebot für den überwiegend kurzfristigen Bedarf, in Teilen aber auch für den mittelfristigen Bedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, GPK/ Haushaltswaren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>13%<br/>21%<br/>66%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Magnetbetriebe                          | Edeka (1.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (950 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (780 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Textilpflege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>evangelische Kirche, Kindergarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Wickeder Hellweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkmöglichkeiten                       | Parkhaus, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur und Einkaufsmärkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | <p>Wickeder Hellweg West zwischen Rübenkamp und Blitzstraße, geringe Einzelhandelsdichten bzw. fehlende relevante Nutzungen prägend</p> <p>Wickeder Hellweg Mitte zwischen Blitzstraße und Wickeder Straße, „Hauptlage“ mit teilweise beidseitigen, hohen Nutzungsdichten, integrierten Magnetbetrieben sowie städtebaulichem Mittelpunkt</p> <p>Wickeder Hellweg Ost zwischen Wickeder Straße und Pleckenbrink mit nur noch einseitigen, Richtung Osten nachlassenden Einzelhandelsnutzungen</p> <p>Eichwaldstraße als kombinierter Standort mit Supermarkt und Lebensmitteldiscounter</p> |

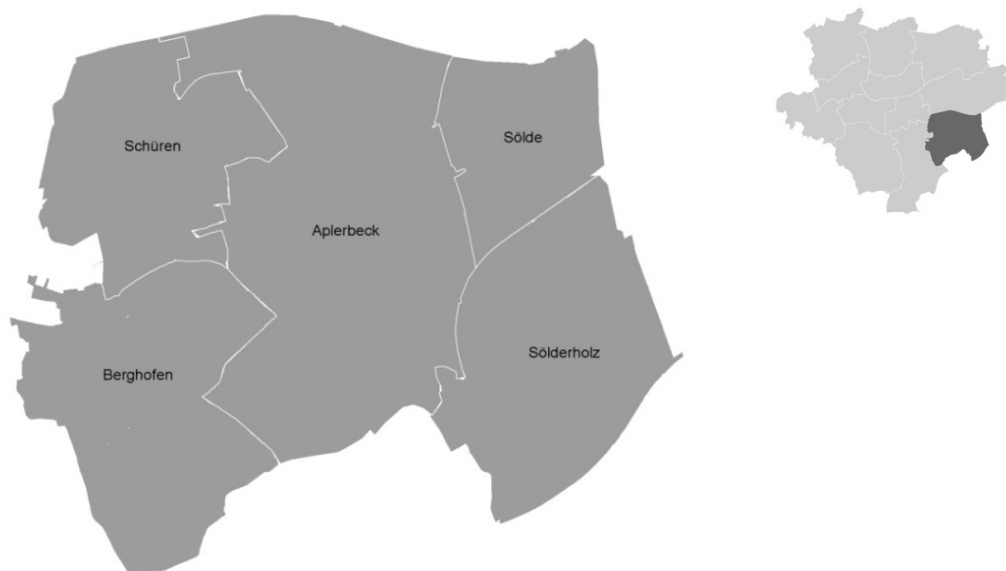
**7.6.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wickede**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | Kirche, Platz an der Blitzstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamteindruck                               | lebendiges Zentrum, das seiner Aufgabe gerecht wird, mit einer eher geringen Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | Verkehrsanbindung, moderne Lebensmittelbausteine, integrierte Magnetbetriebe, für ein Ortsteilzentrum breit aufgestelltes Warenangebot                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schwächen                                    | geringe Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, Verkehrsbelastung, Abschnitte ohne relevante Angebote                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Wickeder Feld, Wickede Dorf, Dollersweg und Flughafen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Wickede zeichnet sich durch seine bandartige Struktur aus. Die hohe Verkehrsbelastung schränkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ein. Das Zentrum wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

## 7.7 Standortprofil: Aplerbeck

Der Stadtbezirk Aplerbeck liegt im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 24,954 km².

**Karte 35: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Mit rund 55.000 Einwohnern ist Aplerbeck nach Hombruch der einwohnerstärkste Stadtbezirk Dortmunds. Seine Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet, wobei auch einzelne Siedlungen des verdichteten Geschosswohnungsbaus vorhanden sind. Die Ortsteile Solde, Solderholz und Lichtendorf liegen als eigenständige Siedlungskörper weit im Osten des Stadtbezirks, während die übrigen statistischen Unterbezirke weitgehend zusammengewachsen sind.

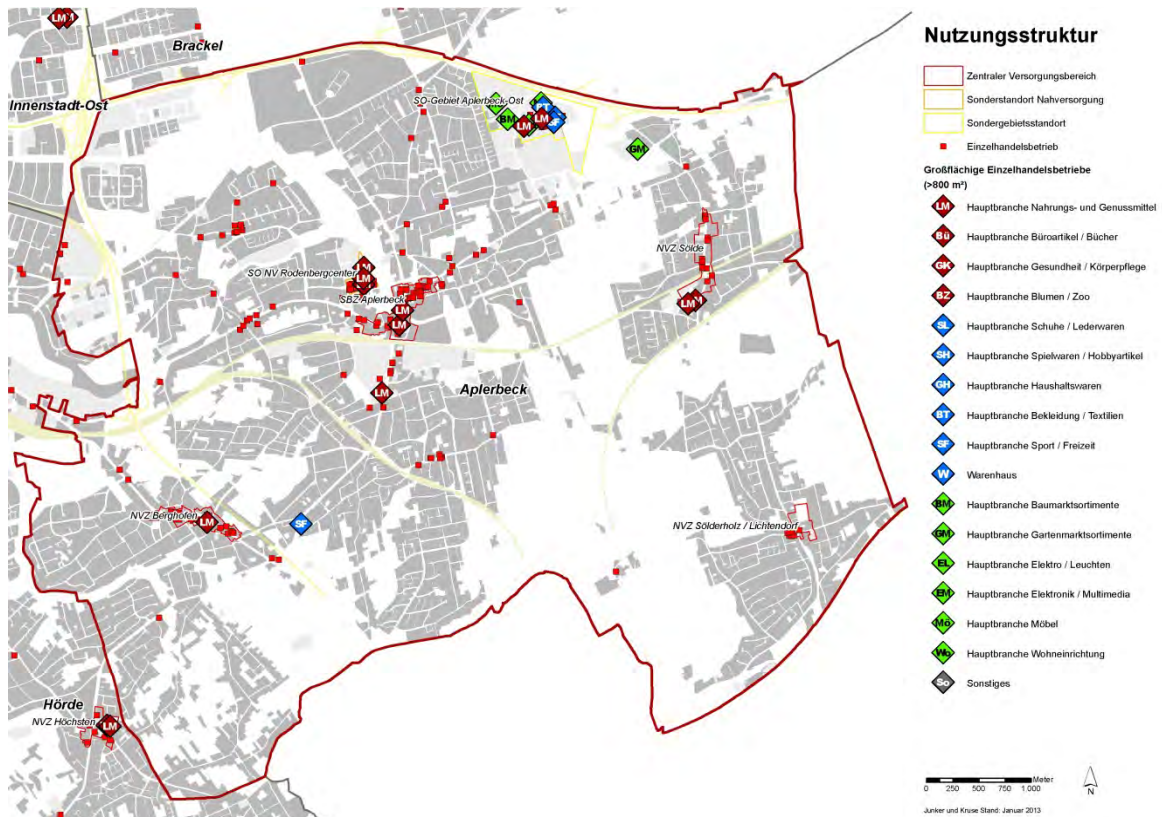
**Tabelle 60: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Aplerbeck (Stand 31.12.2011)**

|                                             |                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>             | 55.056 (2004: 55.206)                            |
| <b>Minderjährigenquote</b>                  | 20,4 % (Dortmund gesamt 19,4 %)                  |
| <b>Altenquote</b>                           | 37,7 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                  |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                    | 7,2 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                   |
| <b>Einwohnerdichte</b>                      | 2.204 Einwohner/km²                              |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke</b> | 410 Aplerbeck (21.570)<br>420 Berghofen (11.978) |

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| (Einwohner) | 430 Schüren (9.603)    |
|             | 440 Sölde (5.810)      |
|             | 450 Sölderholz (6.095) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 36: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Aplerbeck**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 36 und Abbildung 13) befinden sich zum einen am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost (rund 35.100 m² Verkaufsfläche, 43 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk), der gleichzeitig auch der umsatzstärkste Standortbereich (rund 113 Mio. Euro) in Aplerbeck ist, sowie zum anderen in den unterschiedlichen Zentren. Das größte Zentrum ist das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (rund 8.800 m² Verkaufsfläche, 11 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk). Bedeutendster Wettbewerbsstandort in dessen unmittelbarer Nähe ist der Fachmarktstandort Rodenberg-Center mit rund 10.500 m² Verkaufsfläche (13 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk).

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 61) wurden acht Zentren und der Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost (vgl. Kapitel 7.7.7) ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden vier zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.7.2 und 7.7.4 bis 7.7.6 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die Standortbereiche Rodenberg-Center, Schüren-Alt/Schüruferstraße, Aplerbecker Straße/Schürbankstraße, Schüren-Neu sowie Aplerbecker Mark/Schwerter Straße entsprechen nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchststrichterlich definier-

ten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 7.7.3 bzw. 13.5.1 bis 13.5.4 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt. Künftig wird der Standort Rodenberg-Center als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung, die an den übrigen Standortbereichen angesiedelten Lebensmittelmärkte werden als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 61: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zentren</b>                               | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b></p> <p>Stadtbezirkszentrum Aplerbeck<br/> Ortsteilzentrum Berghofen<br/> Ortsteilzentrum Sölde<br/> Ortsteilzentrum Söldeholz/Lichtendorf<br/> Quartiersversorgungszentrum Schüren-Alt/Schüruferstraße<br/> Quartiersversorgungszentrum Aplerbecker Straße/Schürbankstraße<br/> Quartiersversorgungszentrum Schüren-Neu<br/> Quartiersversorgungszentrum Aplerbecker Mark/Schwerter Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p>Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (vgl. Kapitel 7.7.2.1)<br/> Nahversorgungszentrum Berghofen (vgl. Kapitel 7.7.4.1)<br/> Nahversorgungszentrum Sölde (vgl. Kapitel 7.7.5.1)<br/> Nahversorgungszentrum Söldeholz/Lichtendorf (vgl. Kapitel 7.7.6.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandorte:<br/> Schüren-Alt/Schüruferstraße (vgl. Kapitel 13.5.1)<br/> Aplerbecker Straße/Schürbankstraße (vgl. Kapitel 13.5.4)<br/> Schüren-Neu (vgl. Kapitel 13.5.2)<br/> Aplerbecker Mark/Schwerter Straße (vgl. Kapitel 13.5.3)</p> <p>Einstufung als Sonderstandort Nahversorgung:<br/> Rodenberg-Center (vgl. Kapitel 7.7.3.1)</p> |
| <b>Sonderstandorte</b>                       | Sondergebiet Aplerbeck-Ost (vgl. Kapitel 7.7.7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b> | 82.200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Davon in Zentren                             | 15.700 m <sup>2</sup> (19,1 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Davon am Sondergebietsstandort               | 35.100 m <sup>2</sup> (42,8 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

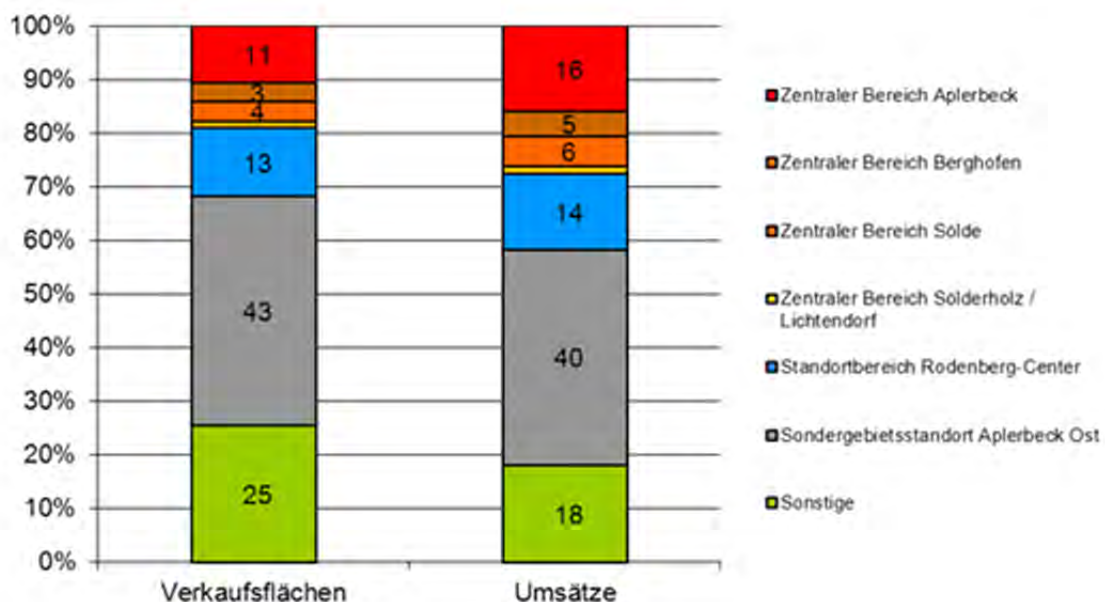


|                                                                 |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                             | 1,49 m²/Einwohner (Dortmund gesamt:<br>1,54 m²/Einwohner) |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkenn-<br/>ziffer</b>         | 101,3 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)         |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro<br/>Kopf</b>            | 5.690 Euro                                                |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpo-<br/>tenzial monetär</b> | 313,4 Mio. Euro                                           |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Aplerbeck liegt mit einem Wert von 101,3 sowohl über dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch über dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,89 zeigt, dass der Aplerbecker Einzelhandel imstande ist, per Saldo nahezu die gesamte lokale Kaufkraft zu binden. Dies ist im Vergleich zu den meisten übrigen Außenbezirken ein hoher Wert. Aplerbeck konnte dabei seine Position gegenüber 2004 weiter stärken, wobei neben dem Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost vor allem das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck, aber auch das Rodenberg-Center eine hohe Ausstrahlungskraft, auch über die Grenzen des Stadtbezirks hinaus, entwickeln.

**Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Aplerbeck)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 62: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Aplerbeck**

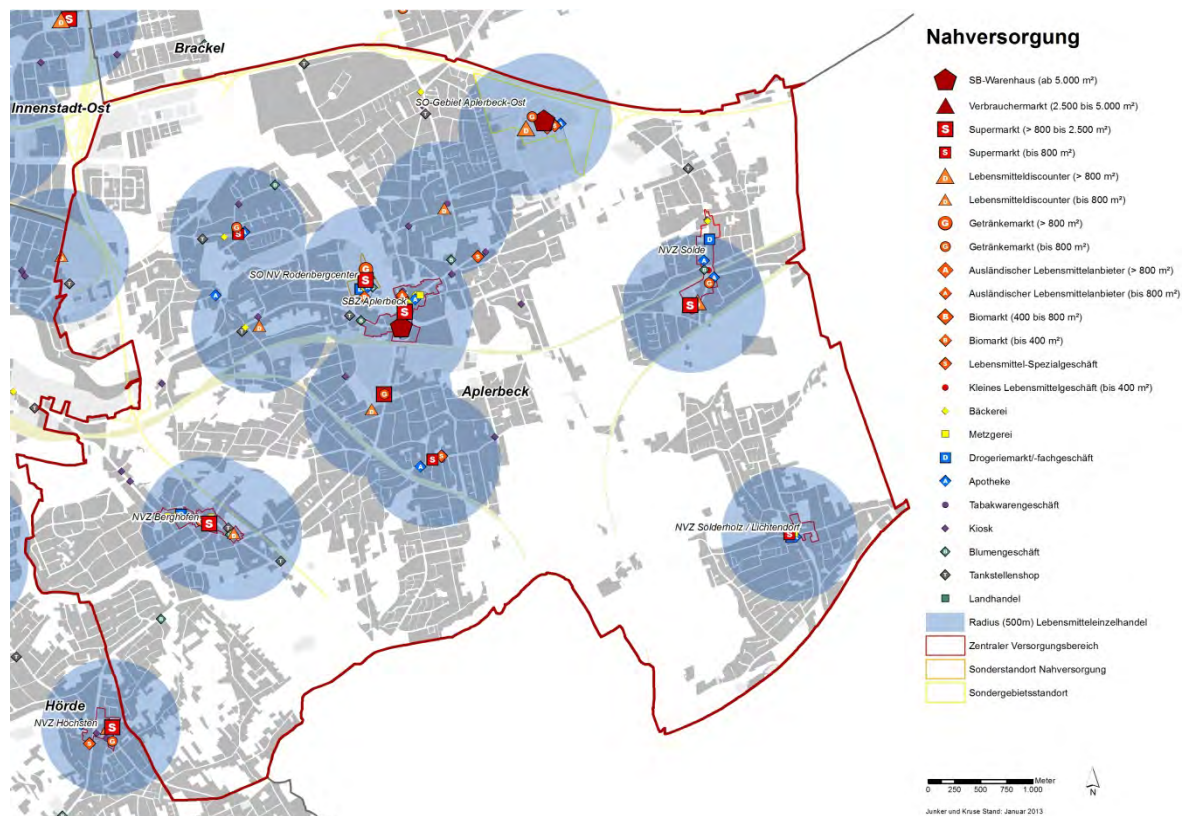
| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 92                  | 23.400                        | 118,5               | 124,1                  | 0,95        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 13                  | 3.600                         | 7,3                 | 6,2                    | 1,18        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 19                  | 3.800                         | 19,2                | 19,9                   | 0,97        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 7                   | 1.300                         | 6,0                 | 11,4                   | 0,53        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>131</b>          | <b>32.100</b>                 | <b>151,0</b>        | <b>161,6</b>           | <b>0,93</b> |
| Bekleidung                                | 26                  | 6.800                         | 20,1                | 28,2                   | 0,71        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 3                   | 1.400                         | 5,2                 | 7,8                    | 0,66        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 2                   | 1.300                         | 3,6                 | 3,9                    | 0,92        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 2                   | 1.100                         | 3,8                 | 6,7                    | 0,57        |
| Sport und Freizeit                        | 3                   | 4.800                         | 17,3                | 5,6                    | 3,09        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>36</b>           | <b>15.400</b>                 | <b>50,0</b>         | <b>52,2</b>            | <b>0,96</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 15                  | 3.600                         | 6,6                 | 7,7                    | 0,86        |
| Möbel                                     | 8                   | 9.900                         | 13,7                | 17,0                   | 0,80        |
| Elektro/Leuchten                          | 3                   | 2.400                         | 7,5                 | 8,5                    | 0,87        |
| Elektronik/Multimedia                     | 12                  | 2.900                         | 23,6                | 20,1                   | 1,18        |
| Foto/Optik                                | 6                   | 400                           | 3,0                 | 3,2                    | 0,93        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 4                   | 100                           | 0,9                 | 4,4                    | 0,21        |
| Uhren/Schmuck                             | 7                   | 200                           | 2,3                 | 3,5                    | 0,64        |
| Baumarktsortimente                        | 12                  | 8.800                         | 15,4                | 27,7                   | 0,55        |
| Gartenmarktsortimente                     | 2                   | 6.100                         | 4,9                 | 4,8                    | 1,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>69</b>           | <b>34.400</b>                 | <b>77,9</b>         | <b>97,1</b>            | <b>0,80</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 300                           | 1,3                 | 2,5                    | 0,53        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>236</b>          | <b>82.200</b>                 | <b>280,2</b>        | <b>313,4</b>           | <b>0,89</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Aplerbeck (vgl.

Tabelle 62) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 23.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der langfristigen Bedarfsstufe in den Warengruppen Möbel (9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie Bau- und Gartenmarktsortimente (14.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Neben den Gartenmarktsortimenten sind es aber vor allem die Warengruppen Elektronik/Multimedia sowie insbesondere Sport und Freizeit, die eine hohe Ausstrahlungskraft entwickeln und deren Zentralitätswerte 1 deutlich überschreiten. Bedeutendste Anbieter in diesen Warengruppen sind die Fachmärkte Decathlon und ProMarkt am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Aplerbeck wird vor allem durch die Angebote in den Zentren der unterschiedlichen Hierarchiestufen sowie durch ergänzende Nahversorgungsstandorte gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,95 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Dazu tragen Nahversorgungsstandorte wie der Lebensmitteldiscounter Aldi (Wittbräucker Straße), der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (Schüren-Neu) oder der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (Wittbräucker Straße) bei. Das räumliche Defizit im nördlichen Stadtbezirk (Marsbruchstraße) ist aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Schürbankstraße (ehemaliges Quartiersversorgungszentrum Aplerbecker Straße/Schürbankstraße) sowie durch die Angebote am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost und im Stadtbezirkszentrum zu relativieren. Räumliche Versorgungslücken sind in unterschiedlichen Randbereichen zu verzeichnen, dazu gehören z.B. Aplerbecker Mark, Sölderholz/Lichtendorf oder Stadtkrone Ost. Vor dem Hintergrund der hohen Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtbezirk Aplerbeck sind Neuansiedlungen zur Schließung solcher Versorgungslücken im Hinblick auf eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit (insbesondere Sicherung und Stärkung der bestehenden Versorgungsstruktur) zu prüfen.

**Karte 37: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Aplerbeck**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)

### 7.7.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Aplerbeck

Karte 38: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 38 wird ausgehend vom Modell der gesamstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche- unter Berücksichtigung des Sonderstandortes Nahversorgung - liegen im Stadtbezirk Aplerbeck:

- Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (2004: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck)
- Nahversorgungszentrum Berghofen (2004: Ortsteilzentrum Berghofen)
- Nahversorgungszentrum Sölde (2004: Ortsteilzentrum Sölde)
- Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf (2004: Ortsteilzentrum Sölderholz/Lichtendorf)
- Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center

### 7.7.2 Zentraler Bereich Aplerbeck

Der zentrale Bereich Aplerbeck befindet sich südöstlich der City (rund 7 km Luftlinie) zentral im Stadtbezirk Aplerbeck im gleichnamigen statistischen Bezirk. Er wird über die Köln-Berliner-Straße, die Wittbräucker Straße und die Schürferstraße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Stadtbahn-Haltestelle Aplerbeck sowie mehrere Buslinien innerhalb des Zentrums. Das Zentrum Aplerbeck ist das größte im Stadtbezirk und wurde im Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft. Es soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Aplerbeck (rund 55.100 Einwohner) übernehmen. Im Masterplan Einzelhandel 2004 wurde auch der Standortbereich des Rodenberg-Centers zum Stadtbezirkszentrum gezählt. Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen und funktionalen Gestaltung werden die Standortbereiche differenziert analysiert (vgl. dazu Kapitel 7.7.2 und 7.7.3)

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 63:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel             | 15                  | 4.170                | 24,6                | 123,1                   | 0,20        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                    | 1                   | 100                  | 0,3                 | 6,1                     | 0,05        |
| Gesundheit und Körperpflege            | 5                   | 1.040                | 6,0                 | 19,7                    | 0,30        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher     | 2                   | 190                  | 1,0                 | 11,3                    | 0,08        |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf       | <b>23</b>           | <b>5.500</b>         | <b>31,8</b>         | <b>160,3</b>            | <b>0,20</b> |
| Bekleidung                             | 8                   | 650                  | 2,1                 | 28,0                    | 0,08        |
| Schuhe/Lederwaren                      | 1                   | 110                  | 0,4                 | 7,8                     | 0,05        |
| GPK/Haushaltswaren                     | -                   | 160                  | 0,5                 | 3,9                     | 0,14        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                | 1                   | 380                  | 1,4                 | 6,6                     | 0,22        |
| Sport und Freizeit                     | 1                   | 230                  | 0,7                 | 5,5                     | 0,12        |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>11</b>           | <b>1.530</b>         | <b>5,2</b>          | <b>51,8</b>             | <b>0,10</b> |
| Wohneinrichtung                        | 4                   | 610                  | 1,2                 | 7,6                     | 0,16        |
| Möbel                                  | 1                   | 360                  | 0,5                 | 16,9                    | 0,03        |
| Elektro/Leuchten                       | 1                   | 20                   | 0,1                 | 8,5                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                  | 4                   | 150                  | 1,2                 | 19,9                    | 0,06        |
| Foto/Optik                             | 4                   | 290                  | 2,3                 | 6,3                     | 0,37        |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 4                   | 120                  | 0,9                 | 4,3                     | 0,21        |
| Uhren/Schmuck                          | 5                   | 140                  | 1,4                 | 3,5                     | 0,39        |
| Baumarktsortimente                     | 1                   | 40                   | 0,1                 | 27,5                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                  | -                   | 30                   | -                   | 4,8                     | 0,01        |

| Warengruppe                      | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Überwiegend langfristiger Bedarf | 24                  | 1.760                | 7,8                 | 99,4                    | 0,08        |
| Sonstiges                        | -                   | 10                   | -                   | 2,4                     | 0,01        |
| <b>Gesamtsumme</b>               | <b>58</b>           | <b>8.800</b>         | <b>44,7</b>         | <b>314,0</b>            | <b>0,14</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Aplerbeck, rund 55.100 Einwohner)

Das Zentrum Aplerbeck umfasst 58 Betriebe mit insgesamt rund 8.800 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebotsanteile in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Das SB-Warenhaus Kaufland (rund 3.800 m² Verkaufsfläche<sup>35</sup>) und der Supermarkt Edeka (rund 800 m² Verkaufsfläche)<sup>36</sup> fungieren als Magnetbetriebe. Der Einzelhandel des Stadtbezirkszentrums schöpft mit einem einzelhandelsrelevanten Umsatz von 44,7 Mio. Euro rund 14 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft des Stadtbezirkes ab. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden sechs kleinflächige Leerstände verzeichnet.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der zentrale Bereich Aplerbeck ist ein gewachsenes Zentrum. Es entwickelte sich im Umfeld des Aplerbecker Marktplatzes (Standort des Wochenmarktes). Das Zentrum erstreckt sich vom Aplerbecker Marktplatz ausgehend entlang der Köln-Berliner-Straße bzw. Wittbräucker Straße. Die Ansiedlung von Kaufland, die Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerbereichen führen zu einem heute attraktiven, sehr individuellen Gesamtbild mit unterschiedlichen Einkaufssituationen, großflächigen und kleinteiligeren Anbietern. Neben der Bezirksverwaltung und der Stadtbibliothek tragen unterschiedliche Dienstleister und gastronomische Angebote zu einer attraktiven Nutzungsmischung bei.

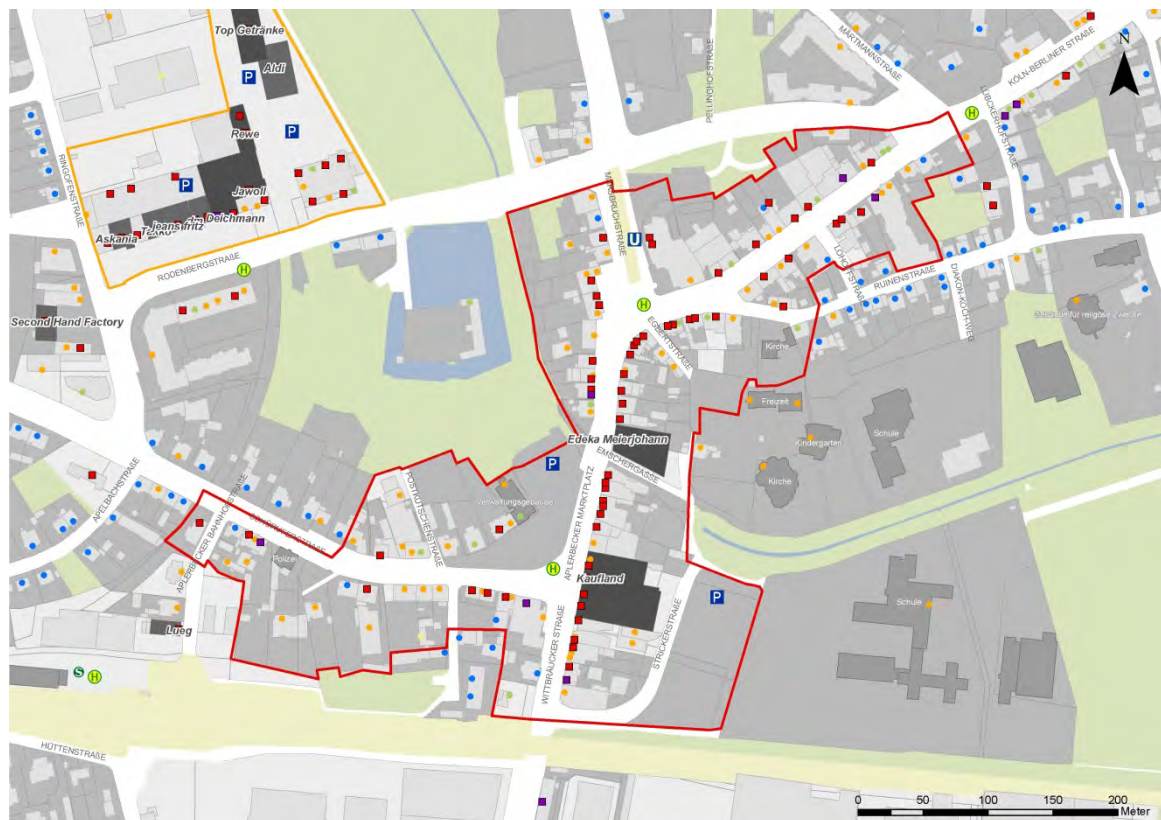
Die Zentralität des Zentrums Aplerbeck ist sowohl im Bereich der Grundversorgung als auch insgesamt im Hinblick auf die zugewiesene Versorgungsaufgabe als schwach einzustufen. Das Rodenberg-Center stellt zwar auf der einen Seite einen Konkurrenzstandort in unmittelbarer Nähe dar, es dient aber auch der funktionalen Ergänzung des Zentrums. Im Zusammenwirken stellen diese beiden Pole einen stabilen Einzelhandelsbaustein dar. Ziel sollte es sein, die Synergieeffekte der beiden Standorte - unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Zentrums Aplerbeck auch über den Einzelhandel hinaus – zu nutzen, künftige Entwicklungen zentrenverträglich zu gestalten und das Zentrum als Stadtbezirkszentrum zu profilieren und zu sichern.

<sup>35</sup> Verkaufsfläche des Marktes liegt unter heutigen Marktzutrittsgrößen des Betriebstyps SB-Warenhaus, vgl. auch Tabelle 8

<sup>36</sup> Der Edeka-Markt ist geschlossen (Stand Oktober 2013).



### 7.7.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

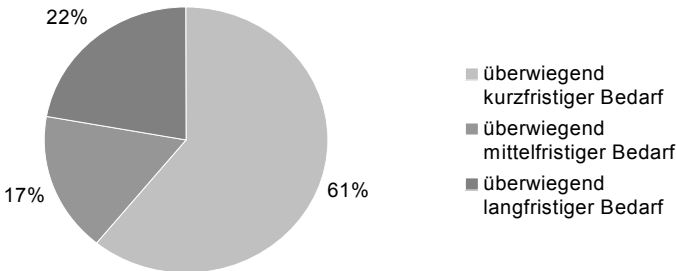


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen  
Der Edeka-Markt ist geschlossen (Stand Oktober 2013).

|                                                                     |                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                                        |
| Stadtbezirk                                                         | Aplerbeck                                                                                                              |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Aplerbeck                                                                                                              |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | vom Aplerbecker Marktplatz ausgehend entlang der Köln-Berliner-Straße bzw. Wittbräucker Straße<br>Ausdehnung ca. 800 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center<br>ca. 100 m                                              |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Stadtbezirk, 55.056 Einwohner                                                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                                        |
| Verkaufsfläche                                                      | 8.800 m <sup>2</sup> (10,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                  |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 58 Einzelhandelsbetriebe                                                                                               |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.600 m <sup>2</sup>                                              |



### 7.7.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

|                                         |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                    |
| Angebotsstruktur                        | über die Grundversorgung hinausgehendes Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, breites Angebot aber auch in anderen Sortimenten vorhanden, hauptsächlich Angebote im überwiegend kurzfristigen Bedarf      |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Gesundheit und Körperpflege, Wohneinrichtung                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>61% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>22% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>17% überwiegend langfristiger Bedarf</p> |
| Magnetbetriebe                          | Kaufland (3.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Edeka (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) <sup>37</sup> .                                                                                                          |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt auf dem Aplerbecker Marktplatz (1x wöchentlich)                                                                                                                                                        |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Bezirksverwaltung<br>Stadtteilbibliothek<br>angrenzend: Haus Rodenberg; Schulzentrum; katholische, evangelische und neuapostolische Kirche                                                                         |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                    |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Schüruferstraße, Wittbräucker Straße, Köln-Berliner-Straße                                                                                                                                    |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinie; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                    |
| Organisationsstruktur                   | Bandstrukturen                                                                                                                                                                                                     |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Geschäftslage Köln-Berliner Straße/Marsbruchplatz mit eher kleinteiligem Angebot, teilweise höherwertigeren Anbietern in verkehrs-                                                                                 |

<sup>37</sup> Der Edeka-Markt ist geschlossen (Stand Oktober 2013).

**7.7.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | beruhigtem Ambiente, meist geringe Nutzungsdichten<br>Geschäftslage Wittbräucker Straße/Aplerbecker Marktplatz mit einseitigem Einzelhandelsbesatz und integrierten Magnetbetrieben, markante städtebauliche Situation<br>Bereich Schüruferstraße mit nur noch am Marktplatz relevanten Nutzungsdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                               | Haus Rodenberg mit Park, Aplerbecker Markt, Rathaus, Marsbruchplatz mit Stadtbahnstation<br>lebendiges, urbanes Stadtbezirkszentrum mit abwechslungsreichen städtebaulichen Strukturen und hohem Identifikationswert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | hochwertige städtebauliche Qualitäten, hoher Identifikationswert, attraktive Gesamtsituation, integrierter Kauflandstandort, gute Verkehrsanbindung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schwächen                                    | in Bezug auf das benachbarte Einkaufszentrum Rodenbergstraße starke Konkurrenzsituation mit Nachteilen bzgl. Gesamtverkaufsfläche und Modernität der Betriebsformen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Aplerbeck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ist ein freundliches Zentrum mit städtebaulichen Qualitäten. Sowohl im Hinblick auf seine Einzelhandelsausstattung als auch ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise der Bezirksverwaltung oder der Stadtteilbibliothek, wird es seiner Versorgungsaufgabe nicht hinreichend gerecht. Der Wettbewerb zum unmittelbar benachbarten Rodenberg-Center wird im Hinblick auf die teilweise fehlende Modernität des Besatzes im Zentrum deutlich. Das Rodenberg-Center stellt aus Einzelhandelsicht eine funktionale Ergänzung des Stadtbezirkszentrums dar.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu entwickeln und zu sichern. Dabei sind vor allem (weitere) nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des Zentrums wirksam auszuschließen.</li> </ul> |

### 7.7.3 Standortbereich Rodenberg-Center

Der Standortbereich Rodenberg-Center liegt zentral im Stadtbezirk Aplerbeck im gleichnamigen statistischen Bezirk. Der Bereich grenzt im Nordwesten an den zentralen Bereich Aplerbeck an. Über die Rodenbergstraße erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Das Rodenberg-Center wird über eine Buslinie an das ÖPNV-Netz angebunden.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 64:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Standortbereich Rodenberg-Center

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel             | 6                   | 3.570                            | 17,0                | 123,1                   | 0,14        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                    | 2                   | 720                              | 1,4                 | 6,1                     | 0,23        |
| Gesundheit und Körperpflege            | 2                   | 670                              | 4,1                 | 19,7                    | 0,21        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher     | 1                   | 460                              | 2,1                 | 11,3                    | 0,18        |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf       | <b>11</b>           | <b>5.420</b>                     | <b>24,7</b>         | <b>160,3</b>            | <b>0,15</b> |
| Bekleidung                             | 6                   | 2.040                            | 6,8                 | 28,0                    | 0,24        |
| Schuhe/Lederwaren                      | 1                   | 620                              | 2,5                 | 7,8                     | 0,32        |
| GPK/Haushaltswaren                     | 1                   | 270                              | 0,6                 | 3,9                     | 0,16        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                | -                   | 250                              | 0,9                 | 6,6                     | 0,14        |
| Sport und Freizeit                     | -                   | 70                               | 0,2                 | 5,5                     | 0,03        |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>8</b>            | <b>3.250</b>                     | <b>10,9</b>         | <b>51,8</b>             | <b>0,21</b> |
| Wohneinrichtung                        | 1                   | 320                              | 0,7                 | 7,6                     | 0,09        |
| Möbel                                  | 1                   | 570                              | 0,8                 | 16,9                    | 0,05        |
| Elektro/Leuchten                       | 1                   | 340                              | 1,2                 | 8,5                     | 0,14        |
| Elektronik/Multimedia                  | 1                   | 50                               | 0,4                 | 19,9                    | 0,02        |
| Foto/Optik                             | -                   | -                                | -                   | 6,3                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel | -                   | -                                | -                   | 4,3                     | -           |
| Uhren/Schmuck                          | -                   | 10                               | 0,1                 | 3,5                     | 0,02        |
| Baumarktsortimente                     | -                   | 370                              | 0,4                 | 27,5                    | 0,02        |
| Gartenmarktsortimente                  | -                   | 130                              | 0,2                 | 4,8                     | 0,03        |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>4</b>            | <b>1.790</b>                     | <b>3,8</b>          | <b>99,4</b>             | <b>0,04</b> |
| Sonstiges                              | -                   | -                                | -                   | 2,4                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>23</b>           | <b>10.460</b>                    | <b>39,4</b>         | <b>314,0</b>            | <b>0,13</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Aplerbeck, rund 55.100 Einwohner)

Das Rodenberg-Center umfasst 23 Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt über rund 10.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (Indoor)/Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Möbel). Als Magnetbetriebe fungieren u.a. der Sonderpostenmarkt Jawoll (rund 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Top Getränke (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Fachmarkt Askania (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsmarkt Jeans Fritz (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Schuhmarkt Deichmann (rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Standortbereich Rodenberg-Center liegt zwischen der Rodenbergstraße und der Ringofenstraße. Er ist von dem zentralen Bereich Aplerbeck durch die Parkanlage und das Wasserschloss Haus Rodenberg getrennt. Sämtliche Einzelhandelsangebote befinden sich in den Gebäudekomplexen des Rodenberg-Centers. Die Betriebsstruktur zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an großmaßstäblichen Anbietern sowie durch eine starke Orientierung auf grundversorgungsrelevante Angebote aus. Die Stellplatzflächen sowie ein einheitlicher Auftritt der Ladenzeilen dominieren den Gesamteindruck.

Das Rodenberg-Center stellt eine einheitlich geplante Agglomeration verschiedener Fachmärkte dar. Dabei werden - nicht zuletzt auch aufgrund der den einzelnen Märkten zugeordneten Stellplätze - besonders Kunden angesprochen, die diesen Standort gezielt mit dem Pkw anfahren. Städtebauliche Merkmale eines Zentrums, wie beispielsweise gestalterische Komponenten, die eine Aufenthaltsqualität gewährleisten, sind hier nicht gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Rodenberg-Center eine hohe Ausstrahlungskraft im Stadtbezirk und teilweise auch darüber hinaus entwickelt. In einzelnen Warengruppen übersteigen die Zentralitätswerte sogar die des benachbarten Zentrums Aplerbeck (u.a. in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren/Hobbyartikel, Sport und Freizeit). Der Einzelhandel im Rodenberg-Center stellt eine Ergänzung des Zentrums Aplerbeck dar, das hinsichtlich seiner einzelhandelsrelevanten Ausstattung seiner Versorgungsaufgabe als Stadtbezirkszentrum nicht hinreichend gerecht wird. Weitere Verkaufsflächenentwicklungen, insbesondere im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente, sollten jedoch vor dem Hintergrund der Zentrenentwicklung und des Zentrenschutzes vermieden werden. Dieser Standort stellt eine funktionale Ergänzung des Stadtbezirkszentrums dar und ist als Sonderstandort (mit Teilfunktion) Nahversorgung einzuordnen.

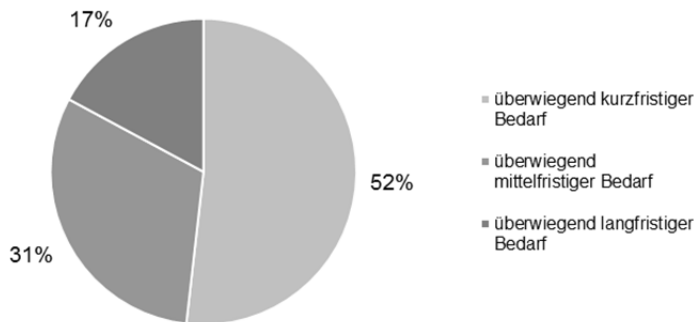
### 7.7.3.1 Standortprofil: Rodenberg-Center



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                             |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                 | <p>Stadtbezirk Aplerbeck</p> <p>Statistischer (Unter-)Bezirk Aplerbeck</p> <p>Ausdehnung/Straßen zwischen der Rodenbergstraße und der Ringofenstraße</p> <p>Ausdehnung ca. 350 m</p> |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b> | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ca. 100 m                                                                                                                               |
| <b>Einzugsgebiet</b>        | Stadtbezirk, 55.056 Einwohner                                                                                                                                                        |

### 7.7.3.1 Standortprofil: Rodenberg-Center

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verkaufsfläche                                                   | 10.460 m <sup>2</sup> (10,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | 23 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientierter Angebotsmix mit hohem Filialisierungsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p>                                                                                                                                                                                                               |
| Magnetbetriebe                                                   | Fachmarkt Jawoll (2.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Top Getränke (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Askania (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Fressnapf (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Jeans Fritz (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Deichmann (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Takko (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Rodenbergstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                                                | integrierte Sammelparkplätze, Parkpaletten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 7.7.3.1 Standortprofil: Rodenberg-Center

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                        | Pkw-kundenorientiertes, neueres Einkaufszentrum mit zwei mehrgeschossigen Geschäftskomplexen sowie rückwärtig gelegenen, eingeschossigen Fachmärkten, ergänzende Dienstleistungsangebote im Obergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Ladenzeilen und Fachmärkte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identifikationspunkte                        | Haus Rodenberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gesamteindruck                               | Pkw-kundenorientierter Einzelhandelsstandort mit wenig zentrumsbildendem Charakter, Konkurrenzstandort zum Stadtbezirkszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stärken                                      | moderne Einzelhandelsbausteine, ergänzendes Dienstleistungsangebot, gute Verkehrsanbindungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schwächen                                    | mangelnde Maßstäblichkeit bei der Integration ins Umfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | Teilversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Aplerbeck                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Rodenberg-Center ist ein Fachmarktstandort in unmittelbarer Nähe zum Stadtbezirkszentrum Aplerbeck. Es entwickelt eine hohe Ausstrahlungskraft mit seinem nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandelsangebot. Aufgrund der räumlichen Nähe des Stadtbezirkszentrums zum Rodenberg-Center sind funktionale Synergieeffekte vorhanden. Dennoch stehen die beiden Standorte aufgrund ihrer Angebotsüberschneidung im Wettbewerb. Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans, insbesondere dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sind weitere Entwicklungen von nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich des Rodenberg-Centers auszuschließen. Eine entsprechende Überprüfung/Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist zu empfehlen.</li> </ul> |

### 7.7.4 Zentraler Bereich Berghofen

Der zentrale Bereich Berghofen liegt im Südwesten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Berghofen. Über die Berghofer Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Buslinien.

Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Berghofen als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Berghofen (rund 12.000 Einwohner) und damit für den Südwesten des Stadtbezirks übernehmen. In Teilbereichen findet eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Zentrums Höchsten statt.

### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 65:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Berghofen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 11                  | 1.770                            | 9,2                 | 26,3                    | 0,35        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 90                               | 0,2                 | 1,3                     | 0,15        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 280                              | 1,3                 | 4,2                     | 0,31        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 20                               | 0,1                 | 2,4                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>14</b>           | <b>2.160</b>                     | <b>10,8</b>         | <b>34,2</b>             | <b>0,31</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 430                              | 1,0                 | 6,0                     | 0,17        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,7                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 0,8                     | 0,08        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 10                               | -                   | 1,4                     | 0,01        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 1,2                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>3</b>            | <b>480</b>                       | <b>1,2</b>          | <b>11,1</b>             | <b>0,11</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 2                   | 110                              | 0,2                 | 1,6                     | 0,13        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 3,6                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,8                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 60                               | 0,5                 | 4,3                     | 0,12        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 80                               | 0,1                 | 5,9                     | 0,02        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>5</b>            | <b>250</b>                       | <b>0,9</b>          | <b>20,6</b>             | <b>0,04</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>22</b>           | <b>2.890</b>                     | <b>12,8</b>         | <b>66,4</b>             | <b>0,19</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Berghofen, rund 12.000 Einwohner)

Das Zentrum Berghofen verfügt über 22 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Aldi (400 m<sup>2</sup> Ver-



kaufsfläche)<sup>38</sup>. Die Betriebsgrößen dieser Märkte sind im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern deutlich unterdurchschnittlich. Mit einer Zentralität von 0,35 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel übernimmt der entsprechende Einzelhandel im zentralen Bereich Berghofen eine Nahversorgungsfunktion für das Einzugsgebiet. Das übrige Angebot hat lediglich ergänzende Funktion und weist in verschiedenen Warengruppen Lücken auf. Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der gewachsene zentrale Bereich Berghofen erstreckt sich in einer bandartigen Struktur entlang der Berghofer Straße. Das Zentrum übernimmt aufgrund seines vorrangig grundversorgungsorientierten Angebotes die Nahversorgung des statistischen Bezirks Berghofen. Im Zentrumsverlauf weist der Einzelhandelsbesatz Lücken auf, die jedoch zum größten Teil von Dienstleistungsnutzungen besetzt sind, so dass ein funktionaler Zusammenhalt besteht.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Zentrum Berghofen seiner zugewiesenen Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum z.T. gerecht wird. Mit seiner Verkaufsfläche von rund 2.900 m<sup>2</sup> (insgesamt) gehört es zu den kleineren Zentren dieser Kategorie. Seine Ausstrahlungskraft ist vor dem Hintergrund des zu versorgenden Bereiches mit einer Zentralität von 0,20 als gering einzustufen. Das Angebot im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung gewährleistet die Grundversorgung. Die Betriebsgrößen sind kleinteilig, so liegen auch die der Lebensmittelanbieter unter heutigen Marktzutrittsgrößen. Der Anteil ergänzender Anbieter im Bereich typischer zentrenrelevanter Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren etc.) ist nur lückenhaft vorhanden. Eine quantitative und qualitative Stärkung der Nutzungen sollte zur Sicherung des Zentrums als Nahversorgungszentrum beitragen.

---

<sup>38</sup> Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist geschlossen (Stand Oktober 2013).

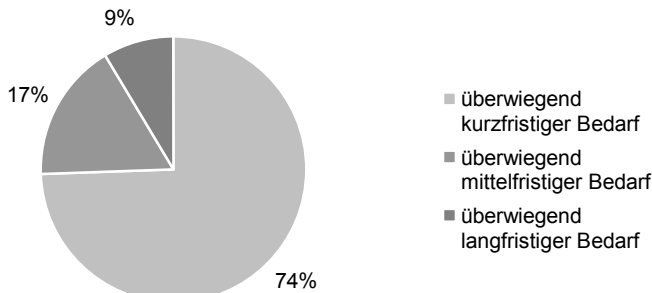
### 7.7.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Berghofen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen  
Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist geschlossen (Stand Oktober 2013).

|                                                                     |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                      |
| Stadtbezirk                                                         | Aplerbeck                                                                            |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Berghofen                                                                            |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Berghofer Straße zwischen Busenbergstraße und Falterweg<br>Ausdehnung ca. 700 m      |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         |                                                                                      |
|                                                                     | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Höchsten (Stadtbezirk Hörde)<br>ca. 1.700 m     |
|                                                                     | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Benninghofen (Stadtbezirk Hörde)<br>ca. 1.800 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                |                                                                                      |
|                                                                     | Berghofen (Ostkirchstraße, Berghofen Dorf, Berghofer Mark),<br>11.978 Einwohner      |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                      |
| Verkaufsfläche                                                      | 2.890 m <sup>2</sup> (3,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                 |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 22 Einzelhandelsbetriebe                                                             |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 900 m <sup>2</sup>                          |

### 7.7.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Berghofen

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | auf die Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ausgerichtetes Angebot                                                                                                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                          |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>74% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>17% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>9% überwiegend langfristiger Bedarf</p>              |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) <sup>39</sup>                                                                                                                               |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Immobilien                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>katholische Kirche                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Berghofer Straße                                                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | bandartige Einzelhandelsstruktur entlang der Durchfahrtsstraßen durch den statistischen Unterbezirk Berghofen                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | zusammenhängender Einzelhandelsbaustein im mittleren Zentrumsbereich mit Magnetbetrieb Rewe<br>Einzelhandelskomplex im östlichen Teilbereich der Berghofer Straße, im westlichen Teilbereich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz |
| Identifikationspunkte                   | Kirche                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>39</sup> Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist geschlossen (Stand Oktober 2013).

**7.7.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Berghofen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamteindruck                               | funktionierendes Nahversorgungszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Stärken                                      | Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schwächen                                    | in Relation zum Besatz sehr lang gestrecktes Zentrum mit geringen Einzelhandelsdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Berghofen Dorf, Ostkirchstraße und Berghofer Mark (In Teilbereichen findet eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Zentrums Höchsten statt.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Berghofen weist einen einfachen Standard auf. Die lineare Struktur wird geprägt durch den Verkehr auf der Berghofer Straße. Die Lebensmittelmärkte bewegen sich im Hinblick auf ihre Betriebsgrößen unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen. Das Nahversorgungszentrum wird seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht, sollte jedoch sowohl im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Ausstattung als auch auf die städtebauliche Gestaltung eine Aufwertung erfahren. Dabei können ergänzende Angebote kleiner Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Schuhe, Sport/Freizeit, Bekleidung) das Einzelhandelsangebot abrunden. Es sind derzeit keinerlei Potenzialflächen ablesbar, so dass Entwicklungen im Bestand stattfinden müssen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Berghofen ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern.</li> </ul> |

### 7.7.5 Zentraler Bereich Sölde

Der zentrale Bereich Sölde liegt im Nordosten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Sölde. Der nächstgelegene zentrale Bereich Söldeholz/Lichtendorf (gemäß Masterplan Einzelhandel 2004: Ortsteilzentrum) befindet sich in 2,1 km Entfernung (Luftlinie). Das Zentrum ist über die Sölde Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Buslinie gewährleistet die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Sölde als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Sölde (rund 5.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 66:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Sölde

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 7                   | 2.300                | 12,1                | 13,3                    | 0,91        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 60                   | 0,1                 | 0,7                     | 0,22        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 280                  | 1,3                 | 2,1                     | 0,60        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                   | 110                  | 0,5                 | 1,2                     | 0,41        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>13</b>           | <b>2.750</b>         | <b>14,0</b>         | <b>17,4</b>             | <b>0,81</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 80                   | 0,4                 | 3,0                     | 0,13        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                   | -                   | 0,8                     | 0,04        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 40                   | 0,1                 | 0,4                     | 0,30        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                    | -                   | 0,7                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                    | -                   | 0,6                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>130</b>           | <b>0,6</b>          | <b>5,6</b>              | <b>0,10</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 1                   | 60                   | 0,1                 | 0,8                     | 0,18        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 1,8                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                    | -                   | 0,9                     | 0,02        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 40                   | 0,4                 | 2,2                     | 0,19        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 20                   | 0,2                 | 0,3                     | 0,53        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,5                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 10                   | 0,1                 | 0,4                     | 0,13        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                    | -                   | 3,0                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                    | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>2</b>            | <b>130</b>           | <b>0,8</b>          | <b>10,4</b>             | <b>0,08</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 50                   | 0,2                 | 0,3                     | 0,72        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>16</b>           | <b>3.060</b>         | <b>15,6</b>         | <b>33,7</b>             | <b>0,46</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Sölde, rund 5.800 Einwohner)

Der zentrale Bereich Sölde verfügt über 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.100 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Edeka (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Getränkemarkt Getränkeparadies Gefromm (rund 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Mit einer Zentralität von 0,91 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entwickelt der entsprechende Einzelhandel im zentralen Bereich Sölde eine hohe Ausstrahlungskraft. Per Saldo wird nahezu die gesamte warengruppenspezifische Kaufkraft im Versorgungsbereich des Zentrums abgeschöpft, was schließlich auch auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb schließen lässt. Das übrige Angebot üblicherweise zentrenrelevanten Einzelhandels (u.a. Bekleidung, Schuhe) hat mit vergleichsweise geringen Verkaufsflächenanteilen lediglich ergänzende Funktion. Es sind nur sehr wenige Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment vertreten, so dass verschiedene Warengruppen Lücken aufweisen (z.B. Schuhe, Spielwaren, Sportartikel). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten zwei kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Sölde erstreckt sich entlang der Sölder Straße in einer bandartigen Struktur. Das Zentrum besteht aus den gewachsenen Geschäftslagen beidseitig der Sölder Straße sowie dem neu errichteten Einzelhandelsschwerpunkt auf dem ehemaligen Bundeswehrge-lände südlich der Bahnlinie mit den Lebensmittelanbietern Edeka und Lidl. Mit einer überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Angebotsstruktur übernimmt das Zentrum die Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Sölde.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Zentrum Sölde seine zugewiesene Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum weitgehend erfüllt. Insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung wird es dieser ausgesprochen gut gerecht, was eine Zentralität von 0,92 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und eine Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet von 0,53 m<sup>2</sup>/Einwohner bestätigt. Neben dem Einzelhandelsangebot runden Dienstleister (u.a. Banken, Frisör, Versicherungsmakler, Fahrschule, Sonnenstudio) und Gastronomie die Nutzungsmischung ab.

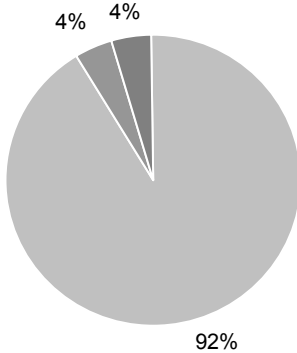
### 7.7.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölde



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                      |
| Stadtbezirk                  | Aplerbeck                                                                            |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Sölde                                                                                |
| Ausdehnung/Straßen           | Sölder Straße zwischen Nathmerichstraße und Schlagbaumstraße<br>Ausdehnung ca. 700 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf<br>2.100 m               |

### 7.7.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölde

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Sölde (Sölde Nord, Sölde Süd), 5.810 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verkaufsfläche                                                   | 3.060 m <sup>2</sup> (3,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                          |
| Anzahl der Betriebe                                              | 16 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, große Angebotslücken bzw. fehlendes Angebot insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>92% 4% 4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristig Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristig Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristig Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Getränkeparadies Gefromm (450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                           |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Versicherung, Rechtsanwalt                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | evangelische Kirche<br>Jugendfreizeitheim                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Sölder Straße                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Regionalbahn sowie Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                        |



**7.7.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölde**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Organisationsstruktur                        | bandartige Struktur Sölde Straße und Einzelstandort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz beidseitig der Sölde Straße mit einer geringen Einzelhandelsdichte<br>Pkw-kundenorientierter Standort zweier Lebensmittelanbieter in abgesetzter südlicher Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Identifikationspunkte                        | Parkanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                               | Grundversorgung gewährleistet, geringer Zentrencharakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stärken                                      | moderne Bausteine zweier Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                                    | geringe Einzelhandelsdichten, geringe Aufenthaltsqualität, Durchfahrtsstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Sölde-Nord und Sölde-Süd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Nahversorgungszentrum Sölde verfügt über moderne Lebensmittelmärkte, die die Nahversorgung im Stadtteil sehr gut gewährleisten. Insgesamt ist aufgrund geringer Nutzungsdichten nur ein schwacher Zentrencharakter ausgebildet. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Zentrums für den Stadtteil Sölde ist das Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Angeboten (u.a. Bekleidung, Schuhe) kann dabei zur Abrundung des Angebotsmixes beitragen.</li> </ul> |

### 7.7.6 Zentraler Bereich Sölderholz/Lichtendorf

Der zentrale Bereich Sölderholz/Lichtendorf liegt im äußersten Südosten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Sölderholz. Der nächstgelegene zentrale Bereich Sölde befindet sich in 2,1 km Entfernung (Luftlinie). Über die Lichtendorfer Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Mehrere Buslinien binden das Zentrum an das ÖPNV-Netz an. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum Sölderholz/Lichtendorf als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Sölderholz und Lichtendorf (zusammen rund 6.100 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 67:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Sölderholz/Lichtendorf

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 6                   | 680                              | 3,5                 | 14,0                    | 0,25        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 20                               | -                   | 0,7                     | 0,04        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 200                              | 0,7                 | 2,2                     | 0,31        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 20                               | 0,1                 | 1,3                     | 0,09        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>8</b>            | <b>920</b>                       | <b>4,3</b>          | <b>18,2</b>             | <b>0,24</b> |
| Bekleidung                                | -                   | -                                | -                   | 3,2                     | -           |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 20                               | -                   | 0,4                     | 0,10        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>-</b>            | <b>20</b>                        | <b>0,0</b>          | <b>5,9</b>              | <b>0,01</b> |
| Wohn Einrichtung                          | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 1,9                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | -                                | -                   | 2,3                     | -           |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 10                               | -                   | 3,1                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>-</b>            | <b>10</b>                        | <b>-</b>            | <b>10,9</b>             | <b>-</b>    |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | -                                | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>8</b>            | <b>950</b>                       | <b>4,4</b>          | <b>35,3</b>             | <b>0,12</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Sölderholz, rund 6.100 Einwohner)

Mit rund 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilt auf acht Einzelhandelsbetriebe ist das Zentrum Sölderholz/Lichtendorf vergleichsweise gering ausgestattet, insbesondere auch im Hinblick auf die Einstufung als Ortsteilzentrum im Masterplan Einzelhandel 2004. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe weisen ausschließlich Kernsortimente aus der kurzfristigen Bedarfsstufe auf (Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege). Als Magnetbetrieb fungierte zum Zeitpunkt der Erhebung der Supermarkt Rewe, der mit seinen rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen von Lebensmittelvollsortimentern liegt. Mit einer Zentralität von 0,25 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmitteln entwickelt der entsprechende Einzelhandel im zentralen Bereich Sölderholz/Lichtendorf nur eine geringe Ausstrahlungskraft und kann auch seine Nahversorgungsfunktion nur teilweise erfüllen. Per Saldo fließen rund 75 % der lokalen Kaufkraft an Konkurrenzstandorte ab. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte ein kleinflächiger Leerstand.

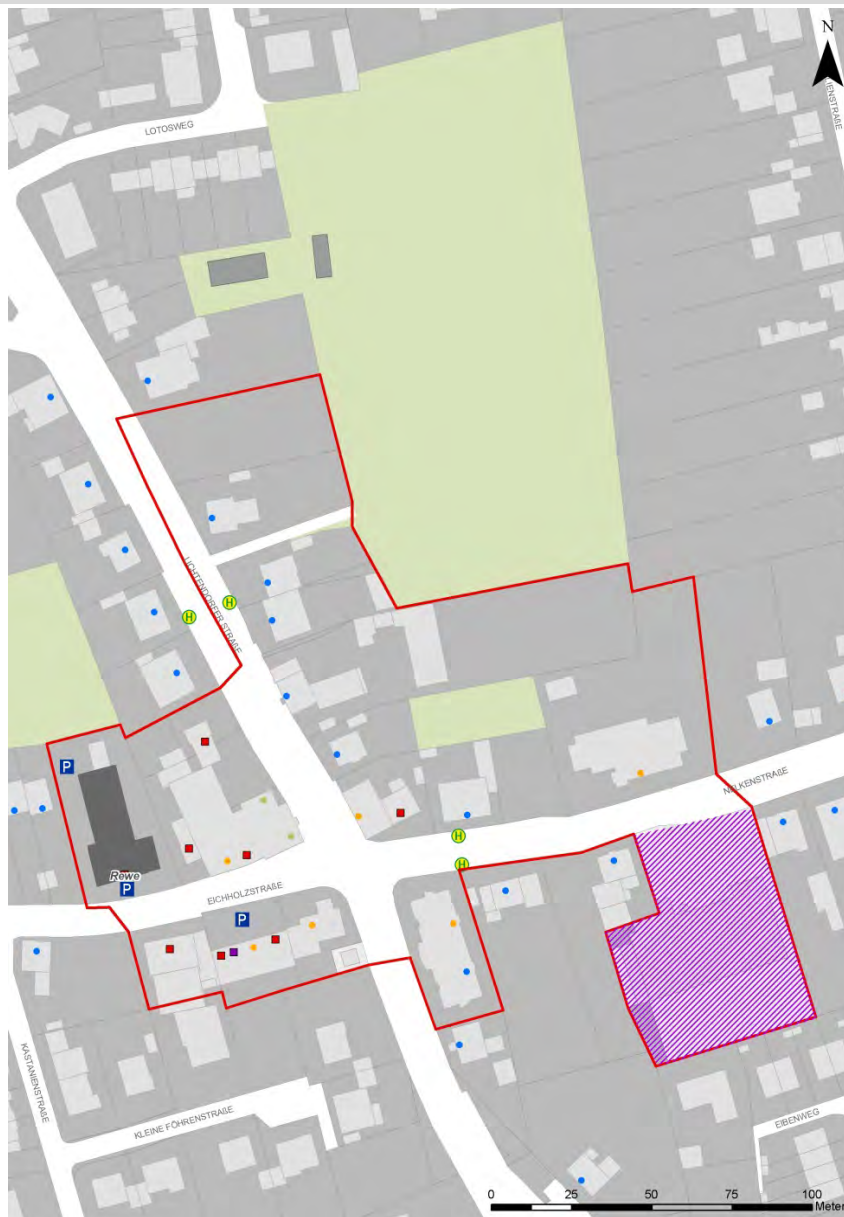
### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der zentrale Bereich Sölderholz/Lichtendorf befindet sich zwischen den zusammenhängenden Siedlungsbereichen der statistischen Unterbezirke Sölderholz und Lichtendorf. Das Zentrum erstreckt sich innerhalb des Kreuzungsbereiches der Lichtendorfer Straße mit der Eichholz- bzw. Nelkenstraße. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich aktuell überwiegend in der Eichholzstraße.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der zentrale Bereich Sölderholz/Lichtendorf seine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Sölderholz und Lichtendorf nur unzureichend ausfüllt. Eine Stärkung des Einzelhandelsbesatzes, insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung (hinsichtlich marktgängiger, wettbewerbsfähiger Betriebsgrößen) aber auch durch kleinteilige, ergänzende Anbieter zentrenrelevanter Sortimente, z.B. Bekleidung oder Schuhe, können zur Stärkung des Zentrums beitragen. Vorhandene Flächenpotenziale, z.B. Altstandort Lebensmittelmarkt, südliche Seite Nelkenstraße, sollten im Hinblick auf künftige Einzelhandelsentwicklungen geprüft werden. Auch ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen und Gastronomie) sind sehr lückenhaft vorhanden. Nicht zuletzt auch aufgrund der Verkehrsbelastung ist die Aufenthaltsqualität im Zentrum gering.

Der zentrale Bereich Sölderholz/Lichtendorf stellt einen aus Sicht der Stadtentwicklung wichtigen Standort für die Nahversorgung der Ortsteile Sölderholz und Lichtendorf dar. Diese bilden einen kompakten Siedlungsbereich, der abgesetzt von der übrigen Siedlungsstruktur im äußeren Südosten des Stadtbezirks Aplerbeck liegt. Sollte eine Stärkung des Zentrums, insbesondere des Einzelhandelsbesatzes, nicht möglich sein, ist die bislang zugedachte Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum, aber vor allem auch eine wohnortnahe Versorgung in diesem Bereich, gefährdet.

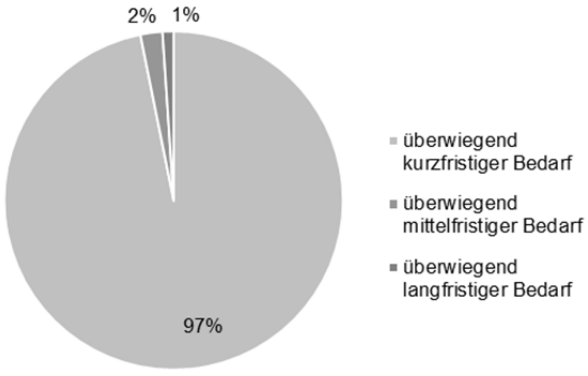
### 7.7.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen  
Rewe-Markt ist geschlossen, Stand Frühjahr 2013

|                              |                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                       |
| Stadtbezirk                  | Aplerbeck                                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Sölderholz                                                                                            |
| Ausdehnung/Straßen           | Kreuzungsbereich der Lichtendorfer Straße mit der Eichholz- bzw. Nelkenstraße<br>Ausdehnung ca. 250 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Sölde ca. 2.100 m                                                |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Sölderholz (Sölderholz, Lichtendorf), 6.095 Einwohner                                                 |

### 7.7.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verkaufsfläche                                                   | 950 m <sup>2</sup> (1,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                            |
| Anzahl der Betriebe                                              | acht Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                                                 | überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtetes Angebot mit fehlenden Angeboten über fast alle Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                       |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>97% 2% 1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)<br>(Markt ist geschlossen, Stand Frühjahr 2013)                                                                                                                                                                                      |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraßen Lichtendorfer Straße und Eichholzstraße                                                                                                                                                                                                                  |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                                            | Kreuzungsbereich mit Einzelhandelsbesatz in der Eichholzstraße und Flächenpotenzial im östlichen Bereich                                                                                                                                                                      |

### 7.7.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Einzelhandelsbesatz fast ausschließlich in der Eichholzstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesamteindruck                               | dörflicher Charakter mit kaum ausgeprägten zentrenrelevanten Funktionen, geringe Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsprägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | Potenzialfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schwächen                                    | fehlende Nutzungsdichten, geringes Gesamtangebot, fehlende Angebotstiefe, hohe Verkehrsbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Sölderholz und Lichtendorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | Nelkenstraße: Nachnutzung am Altstandort Lebensmittelmarkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Sölderholz/Lichtendorf weist eine defizitäre Verkaufsflächenausstattung auf und kann somit seine Versorgungsaufgabe als Nahversorgungszentrum gegenwärtig nicht hinreichend erfüllen. Zuletzt gab es nur einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, aktuell Leerstand) mit einer unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegenden Verkaufsfläche. Eine Stärkung der einzelhandelsrelevanten Ausstattung (insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, ergänzend kleinflächige Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten) sowie Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten ist zur Sicherung der Funktion des Zentrums zwingend notwendig.</li> <li>■ Für die Potenzialfläche südlich der Nelkenstraße besteht ein Ansiedlungsinteresse, das umgesetzt werden sollte.</li> <li>■ Zur Sicherung der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum ist die Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes ebenso wie eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten (beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Schreibwaren) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel unabdingbar.</li> </ul> |

### 7.7.7 Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost

Der Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost liegt im Norden des Stadtbezirks Aplerbeck, im gleichnamigen statistischen Bezirk. Er wird im Norden durch die B1 begrenzt. Im Westen schließt sich ein Wohngebiet an, südlich (Bereich Schleefstraße) befinden sich rein gewerbli-

che Nutzungen (ohne Einzelhandel), östlich begrenzt die Köln-Berliner-Straße den Sondergebietsstandort.

Der nächstgelegene zentrale Bereich Sölde befindet sich in 1,6 km Entfernung (Luftlinie). Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den nördlich an das Zentrum angrenzenden Westfalendamm (B1). Über eine Buslinie ist der Sondergebietsstandort an das ÖPNV-Netz angebunden.

Als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten hat er eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist.

**Tabelle 68:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 5                   | 5.660                            | 27,7                | 1.245,7                 | 0,02        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 190                              | 0,4                 | 62,2                    | 0,01        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 800                              | 3,7                 | 199,5                   | 0,02        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 330                              | 1,5                 | 114,5                   | 0,01        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>8</b>            | <b>6.980</b>                     | <b>33,3</b>         | <b>1.621,8</b>          | <b>0,02</b> |
| Bekleidung                                | 5                   | 2170                             | 6,4                 | 283,1                   | 0,02        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 530                              | 1,9                 | 78,4                    | 0,02        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 660                              | 1,9                 | 39,6                    | 0,05        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 330                              | 1,2                 | 66,9                    | 0,02        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 3.790                            | 14,3                | 56,0                    | 0,25        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>7</b>            | <b>7.480</b>                     | <b>25,7</b>         | <b>524,1</b>            | <b>0,05</b> |
| Wohneinrichtung                           | 3                   | 1.800                            | 3,2                 | 77,2                    | 0,04        |
| Möbel                                     | 2                   | 7.760                            | 10,7                | 171,0                   | 0,06        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 1.450                            | 4,8                 | 85,7                    | 0,06        |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                   | 2.400                            | 19,5                | 201,4                   | 0,10        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 70                               | 0,5                 | 32,6                    | 0,02        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 43,9                    | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 80                               | 0,8                 | 35,6                    | 0,02        |
| Baumarktsortimente                        | 2                   | 6.480                            | 12,5                | 278,4                   | 0,04        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 350                              | 0,6                 | 48,3                    | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>13</b>           | <b>20.390</b>                    | <b>52,6</b>         | <b>974,1</b>            | <b>0,05</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 270                              | 1,0                 | 24,7                    | 0,04        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>28</b>           | <b>35.120</b>                    | <b>112,7</b>        | <b>3.144,8</b>          | <b>0,04</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: gesamtstädtisch)

Der Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost umfasst 28 Einzelhandelsbetriebe mit rund 35.100 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Der Standort verfügt über umfassende Angebotsstrukturen in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt auf überwiegend langfristigen Bedarf (v.a. Möbel und Baumarktsortimente). Größte Anbieter sind das SB-Warenhaus Real (rund 8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Möbelmarkt Roller (rund 7.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Baumarkt Bauhaus (rund 6.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Sportfachmarkt Decathlon (rund 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Elektrofachmarkt Pro Markt (rund 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Möbelfachmarkt Meda Küchen (rund 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

**Karte 39: Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung/Nutzungskartierung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung



### Entwicklungsziele/Handlungsempfehlungen

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel stellt dieser Standortbereich einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar, welcher der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient. Eine über die bestehende räumliche Abgrenzung hinausgehende Ausdehnung erscheint derzeit nicht erforderlich, sie ist ohnehin aufgrund der umliegenden Nutzungen derzeit nicht möglich.

Die Verlagerung und Erweiterung bzw. Ansiedlung eines (weiteren) Baumarktes würde - nach wie vor - einen wichtigen Schritt zur Profilierung des Standortes sowie der Warengruppe Baumarktsortimente im östlichen Dortmunder Stadtgebiet darstellen. Hierzu steht im Osten des Sondergebietes eine Fläche zur Verfügung. Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen. Bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen. Das bedeutet zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Gemäß den Regelungen des REHK ist darüber hinaus außerdem eine Verkaufsflächenobergrenze bei Möbelmärkten von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Randsortimente und bei Bau- und Gartenmärkten von maximal 1.500 m<sup>2</sup> einzuhalten, dabei soll ein Einzelsortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, Aktionswaren sind auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

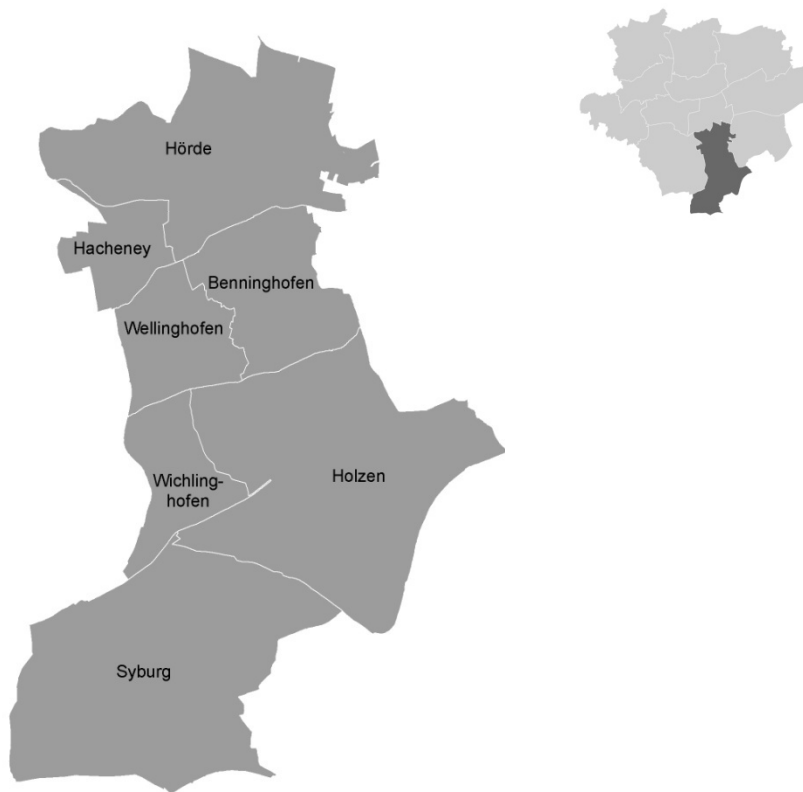
Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand abhängig. Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans sowie des REHK das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern.

Die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Regelungen (B-Plan Ap 161) am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost lassen für zukünftige Steuerungsmöglichkeiten zu große Spielräume. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Bebauungsplanes Ap 161 an die BauNVO 1990 und die damit verbundenen Regelungsmöglichkeiten zur einzelhandelsrelevanten Feinsteuerung (u.a. Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifische Verkaufsflächen) geboten.

## 7.8 Standortprofil: Hörde

Der Stadtbezirk Hörde liegt im südlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 29,758 km².

**Karte 40: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Der Stadtbezirk Hörde liegt mit rund 53.000 Einwohnern auf Rang vier der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds. Die Wohnsiedlungsstruktur Hördes ist sehr heterogen. Während im Norden des Stadtbezirks der Geschosswohnungsbau überwiegt und eine hohe Einwohnerdichte erreicht wird, ist der Süden eher von einer aufgelockerten Bauweise mit Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen geprägt. Während im Norden die Siedlungen längst zusammengewachsen sind, lassen sich im Süden mit Wichlinghofen, Holzen und Syburg noch eigenständige Siedlungskörper ablesen.

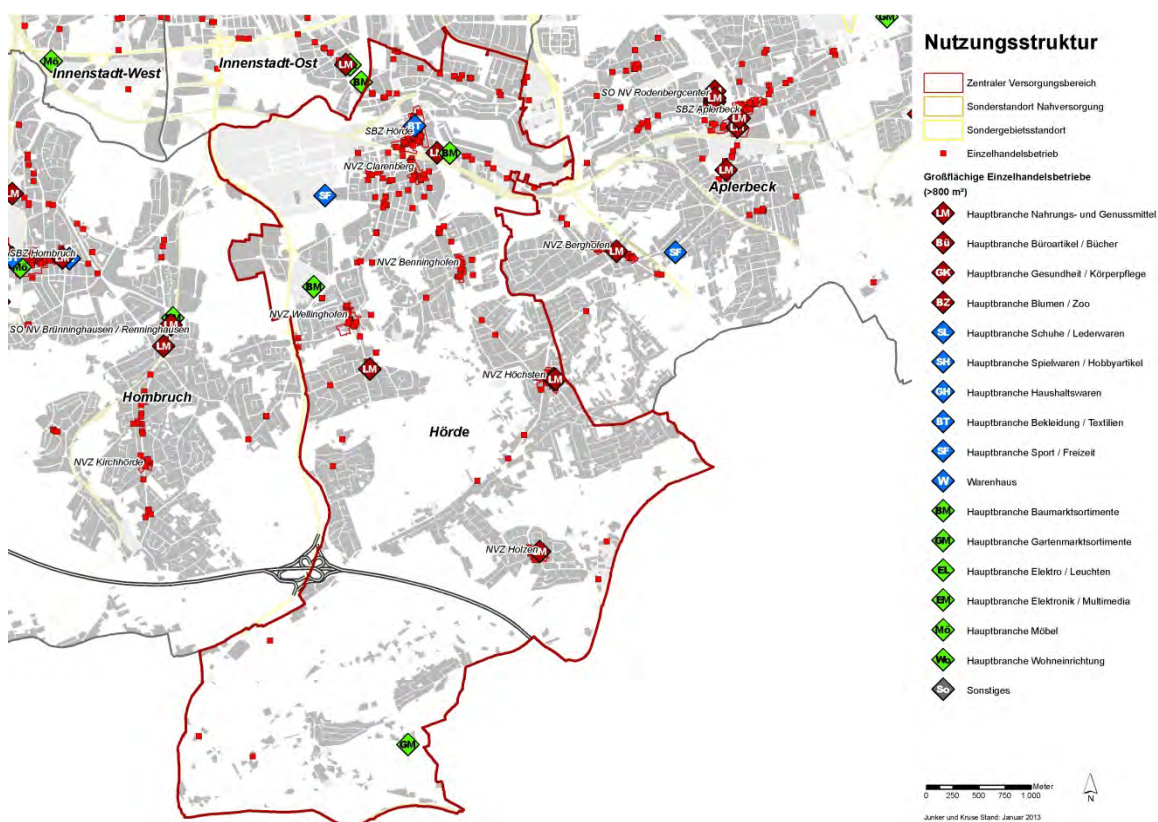
**Tabelle 69: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hörde (Stand 31.12.2011)**

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b> | 53.223 (2004: 53.670)           |
| <b>Minderjährigenquote</b>      | 19,2 % (Dortmund gesamt 19,4 %) |

|                                                         |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Altenquote</b>                                       | 35,0 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                                                                                                             |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 12,2 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                                                                                                             |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 1.787 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 510 Benninghofen (8.507)<br>520 Hacheneu (1.598)<br>530 Hörde (22.921)<br>540 Holzen (9.046)<br>550 Syburg (1.476)<br>560 Wellinghofen (7.236)<br>570 Wichlinghofen (2.439) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 41: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Hörde**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 41 und Abbildung 14) befinden sich zur Hälfte in den Zentren sowie zur anderen Hälfte an Standorten außerhalb der Zentren. Der Stadtbezirk Hörde ist durch eine Vielzahl an Zentren aber auch ergänzenden Nahversorgungsstandorten geprägt. So ist es auch nicht überraschend, dass das Stadtbezirkszentrum Hörde hinsichtlich des Verkaufsflächen- (18 %) und Umsatzanteils (25 %) im bezirklichen Kontext nicht so stark dominiert wie andere Stadtbezirkszentren im Dortmunder Stadtgebiet.

In dezentralen Lagen sind die großflächigen Anbieter (Hellweg Baumarkt, Rewe, Aldi, insgesamt rund 11.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) südöstlich des Stadtbezirkszentrums sowie das Gartenparadies Hohensyburg (rund 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) hervorzuheben.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. Tabelle 70) wurden für den Stadtbezirk Hörde neun Zentren ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden sechs zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.8.2 bis 7.8.7 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die Standortbereiche Niederhofen, Steinkühlerweg und Brücherhof/Teutonenstraße entsprechen nicht den, diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 13.6.1 bis 13.6.3 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt. Künftig werden die an diesen Standortbereichen angesiedelten Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 70: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hörde**

#### Standortbereiche

##### Zentren

##### gemäß Masterplan 2004:

Stadtbezirkszentrum Hörde  
 Ortsteilzentrum Benninghofen  
 Ortsteilzentrum Höchsten  
 Ortsteilzentrum Holzen  
 Ortsteilzentrum Wellinghofen  
 Quartiersversorgungszentrum Niederhofen  
 Quartiersversorgungszentrum Steinkühlerweg  
 Quartiersversorgungszentrum Clarenberg  
 Quartiersversorgungszentrum Brücherhof/Teutonenstraße

##### gemäß Masterplan 2013:

Stadtbezirkszentrum Hörde (vgl. Kapitel 7.8.2.1)  
 Nahversorgungszentrum Benninghofen (vgl. Kapitel 7.8.3.1)  
 Nahversorgungszentrum Höchsten (vgl. Kapitel 7.8.4.1)  
 Nahversorgungszentrum Holzen (vgl. Kapitel 7.8.5.1)  
 Nahversorgungszentrum Wellinghofen (vgl. Kapitel 7.8.6.1)  
 Nahversorgungszentrum Clarenberg (vgl. Kapitel 7.8.7.1)

##### Einstufung als Nahversorgungsstandorte:

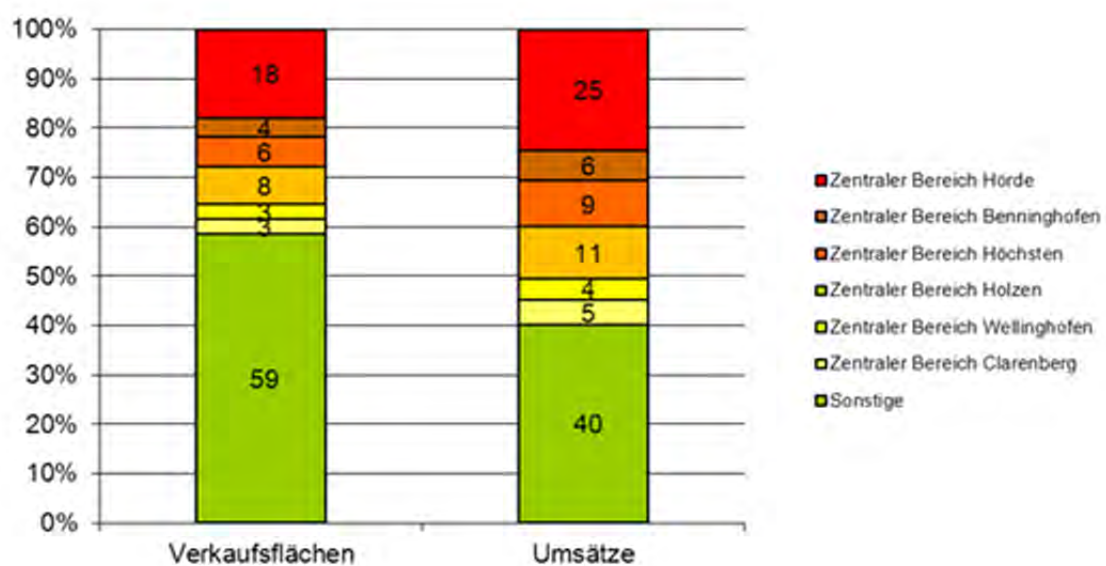
Niederhofen (vgl. Kapitel 13.6.1)  
 Steinkühlerweg (vgl. Kapitel 13.6.2)  
 Brücherhof/Teutonenstraße (vgl. Kapitel 13.6.3)

|                                                           |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 48.200 m <sup>2</sup>                                                            |
| Davon in Zentren                                          | 20.000 m <sup>2</sup> (41,5 %)                                                   |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                                              |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 0,91 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner) |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 100,1 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.630 Euro                                                                       |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 299,6 Mio. Euro                                                                  |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Hörde liegt mit einem Wert von 100,1 sowohl über dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch leicht über dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,53 zeigt, dass der Hörder Einzelhandel imstande ist, per Saldo rund die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden. Dies ist im Vergleich mit den übrigen Stadtbezirken ein relativ niedriger Wert, der auf strukturelle Schwächen hinweist. Der Stadtbezirk Hörde ist in den letzten Jahren deutlich durch die Baumaßnahmen am und um den PHOENIX See geprägt. Künftige Wohnbauentwicklungen oder die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes (Mediamarkt) im Stadtbezirkszentrum lassen auch einen Aufschwung der Einzelhandelssituation erwarten.

**Abbildung 14: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hörde)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 71: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Hörde**

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 113                 | 16.800                        | 80,7                | 118,7                  | 0,68        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 13                  | 2.300                         | 4,4                 | 5,9                    | 0,75        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 20                  | 2.800                         | 13,3                | 19,0                   | 0,70        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 11                  | 1.100                         | 4,7                 | 10,9                   | 0,43        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>157</b>          | <b>23.000</b>                 | <b>103,2</b>        | <b>154,5</b>           | <b>0,67</b> |
| Bekleidung                                | 19                  | 2.500                         | 8,5                 | 27,0                   | 0,31        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 5                   | 600                           | 2,3                 | 7,5                    | 0,31        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 3                   | 2.000                         | 5,3                 | 3,8                    | 1,42        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 300                           | 1,0                 | 6,4                    | 0,16        |
| Sport und Freizeit                        | 6                   | 1.300                         | 4,6                 | 5,3                    | 0,85        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>34</b>           | <b>6.700</b>                  | <b>21,7</b>         | <b>49,9</b>            | <b>0,43</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 16                  | 1.600                         | 2,8                 | 7,4                    | 0,38        |
| Möbel                                     | 7                   | 1.900                         | 2,2                 | 16,3                   | 0,13        |
| Elektro/Leuchten                          | 3                   | 900                           | 2,4                 | 8,2                    | 0,29        |
| Elektronik/Multimedia                     | 9                   | 900                           | 7,5                 | 19,2                   | 0,39        |
| Foto/Optik                                | 7                   | 600                           | 4,9                 | 3,1                    | 1,59        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 100                           | 0,5                 | 4,2                    | 0,11        |
| Uhren/Schmuck                             | 6                   | 100                           | 1,0                 | 3,4                    | 0,28        |
| Baumarktsortimente                        | 4                   | 6.700                         | 7,4                 | 26,5                   | 0,28        |
| Gartenmarktsortimente                     | 4                   | 5.600                         | 3,6                 | 4,6                    | 0,79        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>58</b>           | <b>18.400</b>                 | <b>32,3</b>         | <b>92,8</b>            | <b>0,35</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100                           | 0,5                 | 2,4                    | 0,22        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>249</b>          | <b>48.200</b>                 | <b>157,7</b>        | <b>299,6</b>           | <b>0,53</b> |

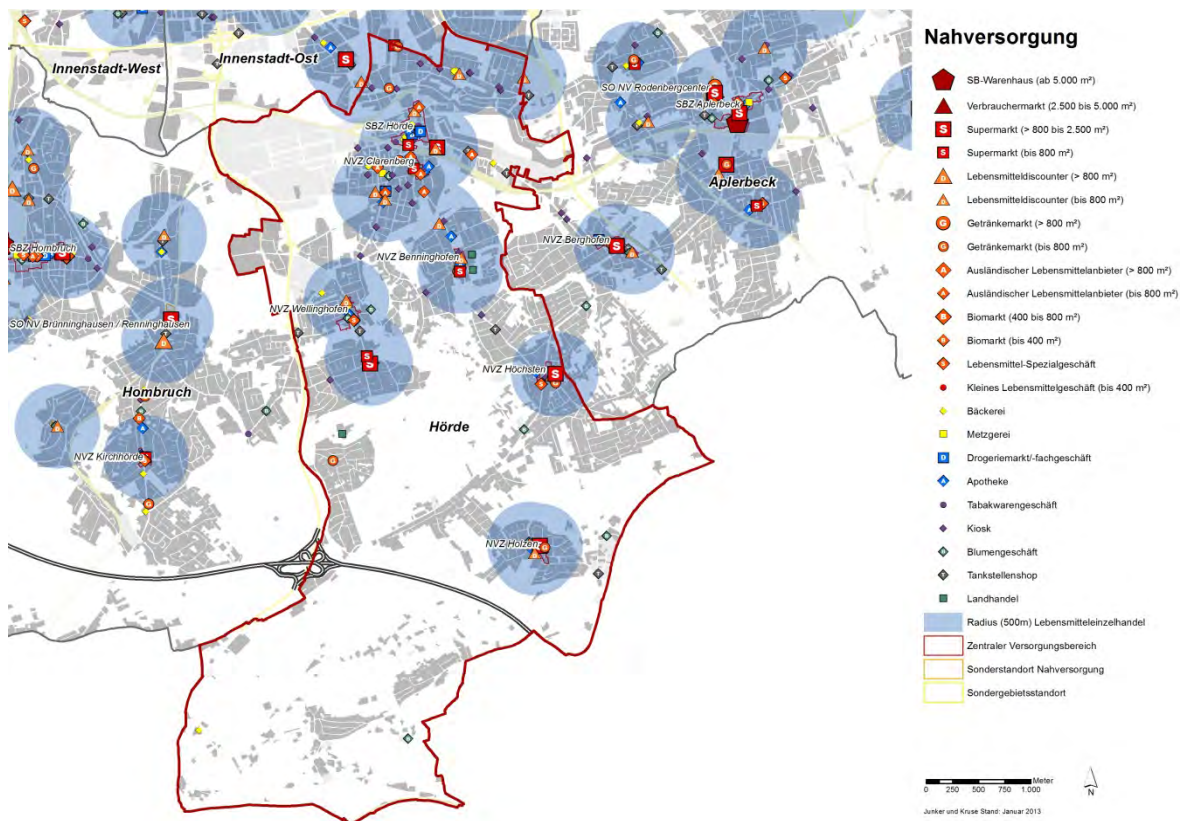
Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Hörde (vgl. Tabelle 71) zeigt erwartungsgemäß einen quantitativen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 16.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der langfristigen Bedarfsstufe in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (zusammen 12.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist mit einem Wert von 0,50 als niedrig einzustufen. Insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung, aber auch in einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung und Schuhe) ist eine Stärkung des Angebotes angezeigt (vgl. dazu Analyse der zentralen Bereiche).



Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Hörde wird durch die Angebote in den Zentren sowie ergänzend durch Nahversorgungsstandorte gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,68 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert mit der deutlich unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,32 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Lediglich in Siedlungsrandbereichen und im südöstlichen Stadtbezirk ergeben sich räumliche Defizite. Somit ist die geringe Zentralität und Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel vor allem auf strukturelle Schwächen in den (bestehenden sowie bisherigen) Zentren, z.B. Wellinghofen oder Steinkühlerweg, zurückzuführen.

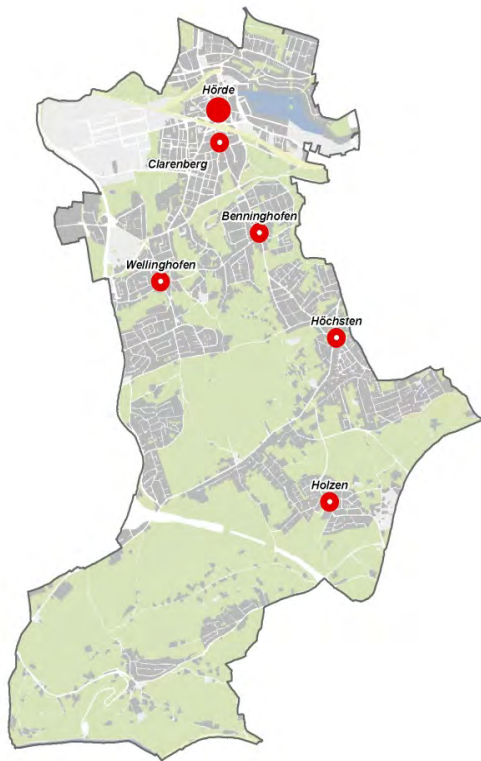
**Karte 42: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Hörde**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)

### 7.8.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Hörde

Karte 43: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hörde



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 43 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Hörde im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2012 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Hörde:

- Stadtbezirkszentrum Hörde (2004: Stadtbezirkszentrum Hörde)
- Nahversorgungszentrum Benninghofen (2004: Ortsteilzentrum Benninghofen)
- Nahversorgungszentrum Höchsten (2004: Ortsteilzentrum Höchsten)
- Nahversorgungszentrum Holzen (2004: Ortsteilzentrum Holzen)
- Nahversorgungszentrum Wellinghofen (2004: Ortsteilzentrum Wellinghofen)
- Nahversorgungszentrum Clarenberg (2004: Quartierversorgungszentrum Clarenberg)



### 7.8.2 Zentraler Bereich Hörde

Der zentrale Bereich Hörde befindet sich südöstlich der City (rund 3,5 km Luftlinie) im Norden des Stadtbezirks Hörde im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hörder Bahnhofstraße und die Faßstraße. Es wird über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Zentrums der Hörder Bahnhof, der eine überregionale Anbindung schafft. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hörde (rund 53.200 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 72:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Hörde

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 16                  | 1.650                            | 9,1                 | 118,7                   | 0,08        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 360                              | 0,8                 | 5,9                     | 0,13        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 7                   | 950                              | 5,3                 | 19,0                    | 0,28        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                   | 320                              | 1,5                 | 10,9                    | 0,14        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>27</b>           | <b>3.280</b>                     | <b>16,6</b>         | <b>154,5</b>            | <b>0,11</b> |
| Bekleidung                                | 12                  | 1760                             | 6,0                 | 27,0                    | 0,22        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 5                   | 490                              | 1,9                 | 7,5                     | 0,26        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 2                   | 900                              | 2,6                 | 3,8                     | 0,69        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 180                              | 0,6                 | 6,4                     | 0,10        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 80                               | 0,2                 | 5,3                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>20</b>           | <b>3.410</b>                     | <b>11,4</b>         | <b>49,9</b>             | <b>0,23</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 10                  | 810                              | 1,6                 | 7,4                     | 0,22        |
| Möbel                                     | -                   | 50                               | 0,1                 | 16,3                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 60                               | 0,2                 | 8,2                     | 0,03        |
| Elektronik/Multimedia                     | 6                   | 530                              | 4,6                 | 19,2                    | 0,24        |
| Foto/Optik                                | 3                   | 410                              | 3,3                 | 3,1                     | 1,06        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 4,2                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 4                   | 80                               | 0,8                 | 3,4                     | 0,23        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 20                               | -                   | 26,5                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                               | -                   | 4,6                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>23</b>           | <b>1.970</b>                     | <b>10,6</b>         | <b>92,8</b>             | <b>0,11</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 30                               | 0,1                 | 2,4                     | 0,05        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>70</b>           | <b>8.690</b>                     | <b>38,8</b>         | <b>299,6</b>            | <b>0,13</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Hörde, rund 53.200 Einwohner)

Das Zentrum Hörde umfasst 70 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es besteht insgesamt in allen Bedarfsstufen ein umfassendes Angebot, wobei der Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bereich liegt (v.a. in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie GPK/Haushaltswaren). Als Magnetbetriebe fungieren das Kaufhaus Woolworth (rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt dm (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Penny Markt (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten zehn Leerstände, einer großflächig und neun kleinflächig.

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte ein Rewe-Markt südöstlich des Stadtbezirkszentrums. Dieser hat seinen Standort zum Hörder Bahnhof in einen Neubau verlagert.

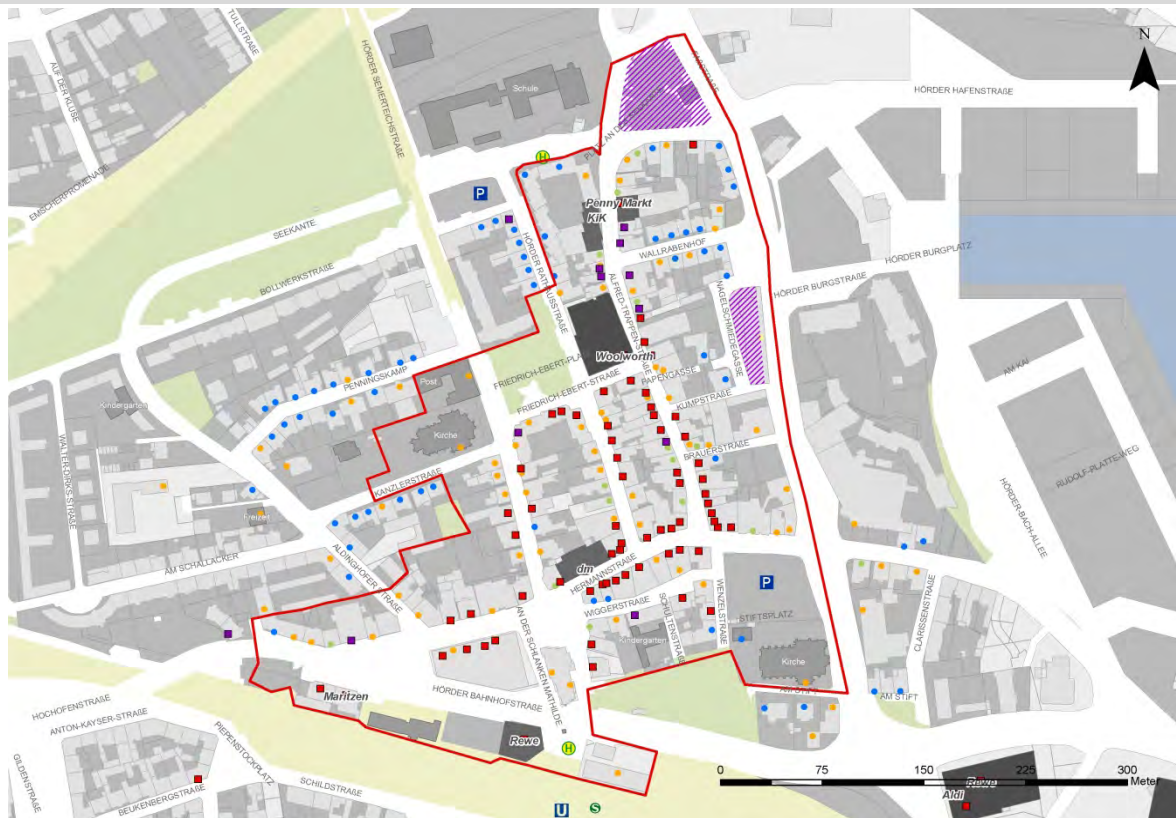
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Hörde erstreckt sich nördlich und z.T. auch südlich der Hörder Bahnhofstraße. Die Einkaufslagen bilden ein kleineres Netz aus Straßen und Plätzen, die weitgehend als Fußgängerzonen ausgebildet sind. Darüber hinaus prägen auch befahrbare städtische Straßen das Gesamtbild. Es lassen sich Haupt- und Nebenlagen unterscheiden. Die Magnetbetriebe liegen in integrierten Lagen, das Angebotsniveau ist teilweise preisorientiert. Mit rund 8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegt sich Hörde in Bezug auf die Verkaufsfläche tendenziell zu den kleineren Stadtbezirkszentren, es kann aber dafür mit einer ausgewogenen Warengruppenstruktur aufwarten.

Der differenzierte Angebotsmix spiegelt sich in einem vielfältigen und für ein Stadtbezirkszentrum auch recht attraktiven öffentlichen Raum wider, der Aufenthaltsqualitäten bietet. Das städtebauliche Großprojekt PHOENIX See in der Nachbarschaft wertet den Stadtteil und das Zentrum Hörde auf und stellt für die zukünftige Entwicklung eine positive Rahmenbedingung dar.

Dem Zentrum Hörde ist die Funktion des Stadtbezirkszentrums zugewiesen. Aus einzelhandelsrelevanter Sicht bewegt es sich mit rund 8.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im unteren Bereich in der Kategorie der Stadtbezirkszentren. Die Einzelhandelsstruktur ist vor allem durch kleinteilige Betriebe geprägt. Die kleinstädtisch anmutende städtebauliche Struktur des Zentrums bietet vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten. Unterschiedliche ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) runden das Angebot ab. Mit der geplanten Ansiedlung eines Elektronikfachmarkts wird die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Stadtbezirkszentrums am Rande des PHOENIX Sees gesteigert.

### 7.8.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hörde

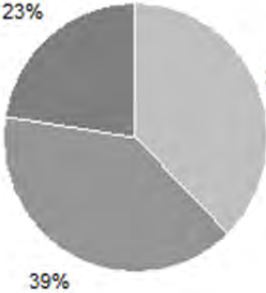


Quelle: eigene Darstellung

ReWE-Markt südöstlich des Stadtbezirkszentrums hat seinen Standort zum Hörder Bahnhof verlagert.

|                                                                  |                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                                                          |
| Stadtbezirk                                                      | Hörde                                                                                                                                    |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Hörde                                                                                                                                    |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Bereich nördlich des Hörder Bahnhofs, südlich der Seekante und östlich der Faßstraße<br>Ausdehnung 500 m                                 |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      |                                                                                                                                          |
|                                                                  | Nahversorgungszentrum Clarenberg südlich des Hörder Bahnhofs angrenzend<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Benninghofen ca. 1.600 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             |                                                                                                                                          |
|                                                                  | Stadtbezirk, 53.223 Einwohner                                                                                                            |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                          |
| Verkaufsfläche                                                   | 8.690 m <sup>2</sup> (18,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                    |
| Anzahl der Betriebe                                              | 70 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                 |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m <sup>2</sup>                                                                            |

### 7.8.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hörde

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                        | über die Grundversorgung hinausgehendes Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, breites Angebot aber auch in den Sortimenten der überwiegend mittel- und langfristigen Bedarfsstufe vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>23% 38% 39%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| Magnetbetriebe                          | Woolworth (1.700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (780 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt an der Schlanken Mathilde (Am Stift) (2x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Gastronomie, Kosmetik, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Bezirksverwaltungsstelle Hörde, Sozialbüro Hörde, Stadtteilbibliothek Postfiliale, Sparkasse, Banken<br>evangelische und katholische Kirche<br>angrenzend: Phoenix-Gymnasium, Cabarett Queue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Hörder Bahnhofstraße und Faßstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Regionalbahn sowie Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Organisationsstruktur                   | gewachsene, vernetzte Geschäftslagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Hauptlagen Herrmannstraße und Alfred-Trappen-Straße mit auf kurzen Abschnitten dichten Einzelhandelsnutzungen und integrierten Magnetbetrieben<br>Nebenlagen Friedrich-Ebert-Straße, Synagogenstraße mit stark dienstleistungsgeprägtem Besatz<br>Bereich Herrmannstraße/Hörder Brückenstraße/An der schlanken Mathilde, städtisch wirkender Bereich mit Auftaktplatz zum Geschäftszentrum, U-Bahnhof sowie Übergang zur Bezirksverwaltungsstelle, insgesamt dienstleistungsgeprägter Besatz mit Gastronomie |

**7.8.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hörde**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | Ergänzende kleinstädtisch wirkende Straßen wie z. B. die Semerteichstraße<br>Friedrich-Ebert-Platz, benachbarter PHOENIX See, Schlanke Mathilde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                               | Lebendiges Stadtbezirkszentrum mit kleinstädtischer Atmosphäre, vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten, guten Verkehrsanbindungen, Fußgängerzonen und Plätzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                      | integrierte Lage, städtebaulich attraktive Situationen, ausgewogene Angebotsstruktur, kompakte Ausdehnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Schwächen                                    | auslaufende Handelslagen mit niedrigen Dichten, Leerstände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Hörde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | Media Markt, Parkhaus Faßstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Hörde wird durch die Ansiedlung eines großflächigen Elektronikfachmarktes eine Stärkung erhalten. Neben der überwiegend kleinteiligen Betriebsstruktur wird dies ein weiterer großflächiger Anbieter im Zentrum sein.</li> <li>■ Das Zentrum wird vor dem Hintergrund seines Einzelhandelsbesatzes seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und sichern.</li> <li>■ Südlich der Hörder Bahnhofstraße Ecke Benninghofer Straße befindet sich ein Agglomerationsstandort, der derzeit durch Leerstände geprägt ist (Hellweg Baumarkt bzw. Rewe Markt haben ihre Standorte verlagert). Nachnutzungen sind vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes zu entwickeln. Insbesondere die Ansiedlung von nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zu verhindern.</li> <li>■ Bei der nächsten Fortschreibung des Masterplans ist die städtebauliche Anbindung und in diesem Zusammenhang auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches SBZ Hörde zu überprüfen.</li> <li>■ Mit der Entwicklung des PHOENIX See-Geländes ist die Ansiedlung von rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für kleinteiligen Einzelhandel geplant.</li> </ul> |

### 7.8.3 Zentraler Bereich Benninghofen

Der zentrale Bereich Benninghofen liegt im Osten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Benninghofen. Die Benninghofer Straße bindet das Zentrum in das überörtliche Straßennetz ein. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz erfolgt durch mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Benninghofen (rund 8.500 Einwohner) übernehmen. In Teilbereichen findet eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Zentrums Höchsten statt.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 73:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Benninghofen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 7                   | 1.440                            | 7,7                 | 16,6                    | 0,40        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 60                               | 0,1                 | 0,8                     | 0,14        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 150                              | 0,7                 | 2,6                     | 0,22        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 50                               | 0,2                 | 1,6                     | 0,14        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>10</b>           | <b>1.700</b>                     | <b>8,8</b>          | <b>21,5</b>             | <b>0,52</b> |
| Bekleidung                                | -                   | 30                               | 0,1                 | 3,4                     | 0,03        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 40                               | 0,1                 | 0,5                     | 0,21        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>-</b>            | <b>70</b>                        | <b>0,3</b>          | <b>6,4</b>              | <b>0,04</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 10                               | -                   | 0,9                     | 0,01        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,1                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,1                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 20                               | 0,2                 | 2,9                     | 0,07        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 20                               | 0,2                 | 0,9                     | 0,33        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 3,6                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>1</b>            | <b>50</b>                        | <b>0,4</b>          | <b>13,1</b>             | <b>0,03</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,3                     | 0,08        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>11</b>           | <b>1.830</b>                     | <b>9,5</b>          | <b>41,4</b>             | <b>0,28</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Benninghofen, rund 8.500 Einwohner)

Das Zentrum verfügt über elf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der Lebensmitteldiscounter Penny Markt (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Supermarkt Rewe (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Es bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung keine Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Benninghofen ist ein gewachsenes Geschäftszentrum, welches sich entlang der Benninghofer Straße zwischen Kattenkuhle und der Overgünne erstreckt. Die Betriebsstruktur, die bandartig entlang der Benninghofer Straße verläuft, ist überwiegend durch kleinteilige, mittelständische Anbieter geprägt. Als Frequenzbringer fungieren zwei in die Zentrumsstruktur integrierte Lebensmittelmärkte. Darüber hinaus besteht ein differenziertes Dienstleistungsangebot. Die Angebotsstruktur ist grundversorgungsorientiert. Das Straßenbild wird in Abschnitten durch dörfliche bzw. kleinstädtische Strukturen geprägt.

Dem Zentrum Benninghofen ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. In dieser Kategorie gehört es mit rund 1.800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche tendenziell zu denen mit geringer Ausstattung. Zentrenrelevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte fehlen nahezu ganz. Die beiden Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) ergänzen sich qualitativ und prägen quantitativ das Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe gewährleisten sie die Funktion des Zentrums.

### 7.8.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Benninghofen

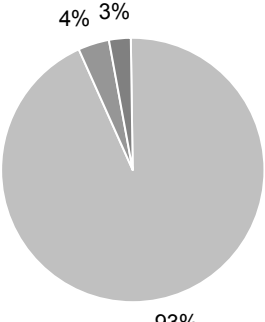


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                       |
| Stadtbezirk                  | Hörde                                                                                                                 |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Benninghofen                                                                                                          |
| Ausdehnung/Straßen           | Benninghofer Straße zwischen Kattenkuhle und Overgünne<br>Ausdehnung ca. 350 m                                        |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  |                                                                                                                       |
|                              | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wellinghofen ca. 1.400 m<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Hörde ca. 1.600 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         |                                                                                                                       |
|                              | Benninghofen, Loh, 8.507 Einwohner                                                                                    |



### 7.8.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Benninghofen

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.830 m <sup>2</sup> (3,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                               |
| Anzahl der Betriebe                                              | elf Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientiertes Einzelhandelsangebot, durchschnittliches bis gehobenes Angebotsniveau                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>93% 4% 3%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Penny Markt (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                          |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Kosmetik                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraßen Benninghofer Straße                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Organisationsstruktur                                            | bandartige Einzelhandelsstrukturen                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                            | Einzelhandelsnutzungen beidseitig der Benninghofer Straße mit mittleren Dichten,<br>zwei entgegengesetzte Pole mit Lebensmittelanbietern                                                                                                                                           |

**7.8.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Benninghofen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesamteindruck                               | typisches Nahversorgungszentrum entlang der Ortsdurchfahrt mit ausgewogenem Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | mittlerer bis gehobener Angebotsstandard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | keine zusammenhängenden Auflagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Benninghofen und Loh (in Teilbereichen findet eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Zentrums Höchsten statt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Potenzialflächen                             | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Benninghofen weist mit einer Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter einen stabilen Einzelhandelsbaustein auf, der die Nahversorgung im Einzugsgebiet gewährleistet. Im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen stellen sich die Betriebsgrößen leicht unterdurchschnittlich dar. Erweiterungsmöglichkeiten sind zu prüfen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch Angebote zentrenrelevanter Angebote in Form von Fachgeschäften (Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit etc.) kann dabei zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.</li> </ul> |

### 7.8.4 Zentraler Bereich Höchsten

Der zentrale Bereich Höchsten liegt im Osten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Holzen. Der nächstgelegene zentrale Bereich Benninghofen befindet sich in rund 1,7 km Entfernung (Luftlinie). Über die Wittbräucker Straße, Benninghofer Straße und Höchstener Straße erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Mehrere Buslinien schließen das Zentrum an das ÖPNV-Netz an. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für Höchsten (rund 2.400 Einwohner) und auch darüber hinaus (Berghofer Mark, Berghofen Dorf, Loh – anteilig; insgesamt rund 8.100 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 74:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Höchsten

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 5                   | 2.280                            | 11,9                | 35,5                    | 0,33        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 30                               | 0,1                 | 1,7                     | 0,03        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 200                              | 1,0                 | 5,5                     | 0,18        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 30                               | 0,2                 | 3,3                     | 0,05        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>7</b>            | <b>2.540</b>                     | <b>13,1</b>         | <b>46,1</b>             | <b>0,28</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 140                              | 0,6                 | 7,4                     | 0,09        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                               | -                   | 2,0                     | 0,02        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 50                               | 0,2                 | 1,0                     | 0,16        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 1,8                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 1,5                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>200</b>                       | <b>0,9</b>          | <b>13,7</b>             | <b>0,06</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 110                              | 0,2                 | 1,9                     | 0,09        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 4,6                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 2,4                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 40                               | 0,4                 | 6,3                     | 0,07        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 1,8                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 7,7                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 1,3                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>1</b>            | <b>150</b>                       | <b>0,6</b>          | <b>28,1</b>             | <b>0,02</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 20                               | 0,1                 | 0,7                     | 0,09        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>9</b>            | <b>2.910</b>                     | <b>14,7</b>         | <b>88,5</b>             | <b>0,17</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Höchsten sowie Berghofer Mark, Berghofen Dorf, Loh – anteilig; insgesamt rund 8.100 Einwohner)

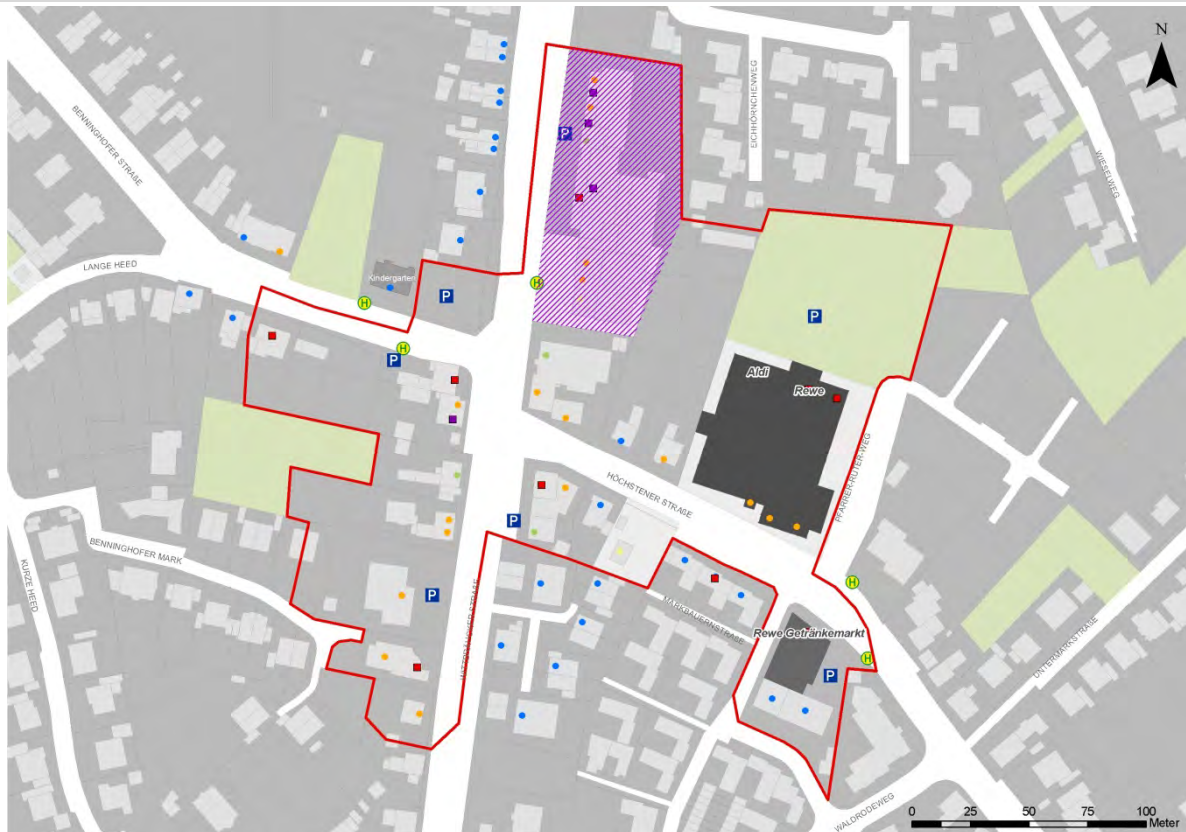
Im Zentrum Höchsten gibt es neun Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten vier kleinflächige Leerstände.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Zentrumsbereich umfasst den Einzelhandelsbesatz im vom motorisierten Individualverkehr stark frequentierten Kreuzungsbereich Höchstener Straße/Wittbräucker Straße/Benninghofer Straße. In diesem Bereich ist die Einzelhandelsstruktur von kleinteiligen Angebotsstrukturen geprägt, die immer wieder von Leerständen durchzogen sind. Im östlichen Zentrumsbereich in der Höchstener Straße schließt sich der neu errichtete Einzelhandelskomplex mit den Magnetbetrieben Rewe und Aldi in rückwärtiger Lage an.

Dem Zentrum Höchsten ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.900 m<sup>2</sup> hat es eine durchschnittliche Größe in der Kategorie der Nahversorgungszentren. Zentrenrelevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Die Leerstände auf der nordöstlichen Seite der Wittbräucker Straße stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der in dem schlechten Gebäudezustand begründet liegt. Daneben ist die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich stark eingeschränkt. Zwei Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) in rückwärtiger Lage ergänzen sich qualitativ und prägen quantitativ das Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe gewährleisten sie die Funktion des Zentrums. Der Zentralitätswert von 0,33 in der Warengruppe verdeutlicht, dass das Zentrum seine Grundversorgungsaufgabe im Einzugsgebiet (Höchsten und auch darüber hinaus) nur z.T. ausfüllen kann.

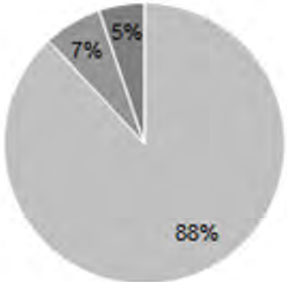
### 7.8.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Höchst



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                                             |
| Stadtbezirk                                                      | Hörde                                                                                                                       |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Höchst                                                                                                                      |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Kreuzungsbereich von Benninghofer, Höchstener und Wittbräucker Straße<br>Ausdehnung ca. 300 m                               |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Benninghofen ca. 1.700 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Berghofen ca. 1.700 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Höchst sowie Berghofer Mark, Berghofen Dorf, Loh – anteilig; insgesamt rund 8.100 Einwohner                                 |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                             |
| Verkaufsfläche                                                   | 2.910 m <sup>2</sup> (1,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | neun Einzelhandelsbetriebe                                                                                                  |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                         |

### 7.8.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Höchsten

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Angebotsstruktur                        | überwiegend grundversorgungsorientiertes Einzelhandelsangebot mit gutem Betriebsmix                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.100 m² Verkaufsfläche), Aldi (1050 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (450 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                  |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Textilpflege                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Wittbräucker Straße, Benninghofer Straße und Höchstener Straße                                                                                                                                                                        |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                          |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organisationsstruktur                   | gewachsener Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich mit neu entstandenem Einzelhandelskomplex mit zwei großflächigen Lebensmittelanbietern                                                                                                                 |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                          | schwacher ursprünglicher Zentrumsbereich, neuer stabiler Einzelhandelskern im rückwärtigen Bereich der Höchstener Straße mit einer gewissen Pkw-Kundenorientierung                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                 | moderne Einzelhandelsbausteine, diversifiziertes Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                   |

#### 7.8.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Höchsten

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schwächen</b>                             | Verkehrsbelastung mit hoher Trennwirkung der einzelnen Bereiche, wenig funktionaler Zusammenhang, schwacher ursprünglicher Zentrumsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Höchsten, anteilig: Berghofer Mark, Berghofer Dorf, Loh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches, östlich der Wittbräucker Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Höchsten besitzt im Bereich der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel eine einzelhandelsrelevante Ausstrahlung, die über den statistischen Unterbezirk Höchsten hinausreicht. Die städtebauliche Situation ist deutlich geprägt durch die hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich von Benninghofer, Höchstener und Wittbräucker Straße. Eine Stärkung des ursprünglichen Zentrumsbereiches (Einzelhandelsnutzung, Gestaltung), insbesondere im nördlichen Abschnitt der Wittbräucker Straße, kann den funktionalen Zusammenhang des Zentrums stärken. Dazu liegen entsprechende Planungen vor.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote in Form von Fachgeschäften (Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit etc.) kann dabei zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.</li> <li>■ Entwicklungsabsichten zur Stärkung des Zentrums liegen im Planungsstadium vor. Diese umfassen eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.</li> </ul> |

### 7.8.5 Zentraler Bereich Holzen

Der zentrale Bereich Holzen befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Holzen. Es stellt das südlichste aller Dortmunder Zentren dar. Der nächstgelegene zentrale Bereich Höchsten befindet sich in rund 2,1 km Entfernung (Luftlinie). Über die Kreisstraße wird das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt durch eine Buslinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft und soll demzufolge sowohl für den statistischen Bezirk Holzen als auch für den statistischen Bezirk Syburg und das südliche Holzen (rund 8.100 Einwohner) die Versorgungsfunktion übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 75:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Holzen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 9                   | 2.900                | 13,8                | 23,4                    | 0,59        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 140                  | 0,3                 | 1,1                     | 0,29        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 2                   | 310                  | 1,3                 | 3,7                     | 0,35        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 80                   | 0,4                 | 2,2                     | 0,19        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>13</b>           | <b>3.430</b>         | <b>15,8</b>         | <b>30,4</b>             | <b>0,52</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 90                   | 0,4                 | 5,0                     | 0,07        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                    | -                   | 1,4                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 60                   | 0,2                 | 0,7                     | 0,25        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                    | -                   | 1,2                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                    | -                   | 1,0                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>150</b>           | <b>0,6</b>          | <b>9,3</b>              | <b>0,06</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 1                   | 40                   | 0,1                 | 1,3                     | 0,05        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 3,1                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                    | -                   | 1,6                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 40                   | 0,3                 | 4,0                     | 0,08        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                    | -                   | 1,0                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,8                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                    | -                   | 0,6                     | 0,04        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                    | -                   | 5,1                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                    | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>1</b>            | <b>80</b>            | <b>0,4</b>          | <b>18,4</b>             | <b>0,02</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                    | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>15</b>           | <b>3.660</b>         | <b>16,8</b>         | <b>58,5</b>             | <b>0,29</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Syburg, Buchholz, Holzen, rund 8.100 Einwohner)



Das Zentrum umfasst 15 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Edeka (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie die Lebensmitteldiscounter Netto (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Penny Markt (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Zentrumsbereich umfasst den Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich Heide-  
weg/Kreisstraße. Die Betriebsstruktur ist durch drei großmaßstäbliche Lebensmittelanbieter, die jeweils eine gewisse Pkw-Kundenorientierung aufweisen, geprägt. Ergänzt werden diese Strukturen durch kleinteilige, ebenfalls überwiegend grundversorgungsorientierte Anbieter.

Dem Zentrum Holzen ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m<sup>2</sup> hat es eine durchschnittliche Größe in der Kategorie der Nahversorgungszentren. Zentrenrelevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Drei Lebensmittelmärkte (Lebensmittelvollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscounter) ergänzen sich qualitativ und prägen quantitativ das Einzelhandelsangebot. Als Magnetbetriebe gewährleisten sie die Funktion des Zentrums.

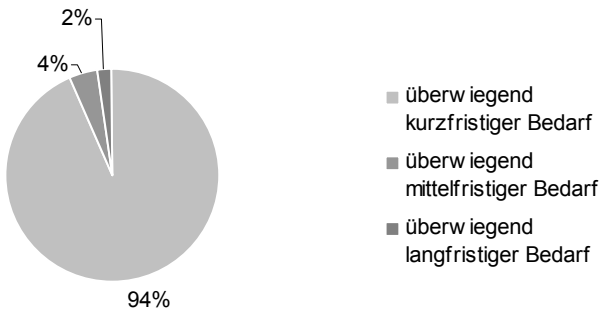
### 7.8.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                            |
| Stadtbezirk                                                         | Hörde                                                                      |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Holzen                                                                     |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Kreisstraße zwischen Heideweg und Vorhölter Straße<br>Ausdehnung ca. 300 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Höchsten ca. 2.100 m                  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Holzen, Syburg, Buchholz, 8.124 Einwohner                                  |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                            |
| Verkaufsfläche                                                      | 3.660 m <sup>2</sup> (7,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)       |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 15 Einzelhandelsbetriebe                                                   |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup>              |

### 7.8.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzen

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                        | fast ausschließlich grundversorgungsorientiert, hohe Angebotsbreite und –tiefe im kurzfristigen Bedarfsbereich                                                                                                                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>94% 4% 2%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Edeka (1.200 m² Verkaufsfläche), Netto (700 m² Verkaufsfläche), Penny Markt (500 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                          |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraßen Kreisstraße                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Organisationsstruktur                   | drei voneinander unabhängige Pkw-kundenorientierte Lebensmittelstandorte, ergänzende Ladenzeile im Umfeld                                                                                                                                                                    |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Identifikationspunkte                   | neuer Edeka Markt in futuristischer Bauweise                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gesamteindruck                          | stark Pkw-kundenorientierter Standort ohne wirkliche Lauflagen und Aufenthaltsqualität                                                                                                                                                                                       |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                 | hohe Angebotsbreite und -tiefe im Grundversorgungsangebot, moderne Einzelhandelsbausteine                                                                                                                                                                                    |

**7.8.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Holzen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schwächen</b>                             | keine Auflagen, Verkehrsbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Holzen, Syburg und Buchholz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im Süden des zentralen Versorgungsbereichs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mit der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in jüngster Vergangenheit hat das Nahversorgungszentrum Holzen eine funktionale Aufwertung erhalten. Er stellt eine qualitative und quantitative Ergänzung zu zwei Lebensmitteldiscountern dar. Im Bereich der Nahversorgung wird das Zentrum seiner Versorgungsfunktion gerecht.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken, dazu bietet sich beispielsweise die Potenzialfläche im südlichen Bereich des Zentrums an.</li> </ul> |

### 7.8.6 Zentraler Bereich Wellinghofen

Der zentrale Bereich Wellinghofen befindet sich im Westen des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Wellinghofen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Preinstraße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien in das Dortmunder ÖPNV-Netz eingebunden. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demzufolge soll es eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Hacheney und das nördliche Wellinghofen (rund 5.400 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 76:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wellinghofen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 6                   | 540                  | 2,9                 | 13,0                    | 0,22        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 70                   | 0,1                 | 0,6                     | 0,22        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 220                  | 0,9                 | 2,1                     | 0,44        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 40                   | 0,2                 | 1,2                     | 0,16        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>870</b>           | <b>4,1</b>          | <b>17,0</b>             | <b>0,24</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 90                   | 0,4                 | 2,8                     | 0,13        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 20                   | 0,1                 | 0,8                     | 0,11        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 10                   | -                   | 0,4                     | 0,05        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 10                   | -                   | 0,7                     | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 280                  | 0,8                 | 0,6                     | 1,50        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>410</b>           | <b>1,3</b>          | <b>5,2</b>              | <b>0,26</b> |
| Wohn Einrichtung                          | -                   | -                    | -                   | 0,7                     | -           |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 1,7                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 60                   | 0,2                 | 0,9                     | 0,26        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 10                   | 0,1                 | 2,2                     | 0,05        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 100                  | 0,8                 | 0,6                     | 1,37        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,5                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                    | -                   | 0,3                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                    | -                   | 2,9                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 30                   | 0,0                 | 0,5                     | 0,07        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>200</b>           | <b>1,2</b>          | <b>10,3</b>             | <b>0,11</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                    | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>16</b>           | <b>1.480</b>         | <b>6,6</b>          | <b>32,7</b>             | <b>0,20</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Schulzentrum Hacheney, Pferdebachtal, Wellinghofen, rund 5.400 Einwohner)

Im Zentrum Wellinghofen befinden sich 16 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen relevante Angebote in der mittelfristigen Bedarfsstufe. Als Magnetbetriebe fungierten zum Zeitpunkt der Erhebung der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt Schlecker (rund 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Es existierte zum Erhebungszeitpunkt ein großflächiger Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Wellinghofen ist ein gewachsenes Zentrum. Es umfasst den überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Preinstraße sowie im Kreuzungsbereich zur Wellinghofer Amtsstraße an dem ein kleiner Platz die Mitte des Zentrums markiert. Die Nutzungsdichte im Zentrum weist eine durchgängige städtische Dichte auf. Mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt Wellinghofen jedoch das kleinste Zentrum in der zugewiesenen Kategorie der Nahversorgungszentren im Stadtbezirk dar.

Dem Zentrum Wellinghofen ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Zentrenrelevante Angebote sind deutlich eingeschränkt, entsprechende Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Das Zentrum kann seine Versorgungsaufgabe nur unzureichend erfüllen. Derzeit gibt es nur einen Lebensmitteldiscounter (mit unterdurchschnittlicher Betriebsgröße), daneben einen Leerstand eines früheren Lebensmittelvollsortimenters. Eine Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt innerhalb des Zentrums ist hinsichtlich der Versorgungsfunktion notwendig.

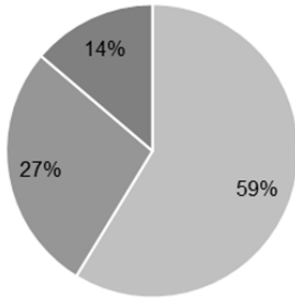
### 7.8.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wellinghofen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                 |
| Stadtbezirk                  | Hörde                                                                                           |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Wellinghofen                                                                                    |
| Ausdehnung/Straßen           | Kreuzungsbereich von Overgünne bzw. Wellinghofer Amtsstraße und Preinstraße<br>Ausdehnung 400 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Benninghofen ca. 1.400 m                                   |

**7.8.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wellinghofen**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Schulzentrum Hacheney, Pferdebachtal, Wellinghofen, 5.427 Einwohner                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.480 m <sup>2</sup> (3,8 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                              |
| Anzahl der Betriebe                                              | 16 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                                 | differenzierte, jedoch grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, insgesamt geringe Verkaufsflächenausstattung                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                                               |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Netto (450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                         |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Bücherei Wellinghofen<br>evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                                            | Erschließung über die Nebenstraßen Preinstraße und Wellinghofener Amtsstraße                                                                                                                                                                                      |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                                            | undeutliche Organisationsstruktur                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einzelhandelslagen/prä-                                          | Anbieter im Kreuzungsbereich von Overgünne bzw. Wellinghofer Amtsstraße und entlang der Preinstraße                                                                                                                                                               |



**7.8.6.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Wellinghofen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gende Bausteine                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Identifikationspunkte                        | kleiner Ortsteilplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | kleines, urbanes Zentrum mit einem überwiegend auf die kurzfristige Bedarfsdeckung ausgerichteten Angebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                      | durchgängige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | geringe Verkaufsflächenausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Schulzentrum Hacheney, Pferdebachtal, Wellinghofen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im Südwesten des zentralen Versorgungsbereichs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Wellinghofen wird seiner Versorgungsaufgabe insbesondere im Bereich der Grundversorgung (kurzfristige Bedarfsdeckung) nur unzureichend gerecht. Hier besteht dringend Handlungsbedarf zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes, vor allem in Form eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Zentrum. Künftige Entwicklungen sind insbesondere vor dem Hintergrund bestehender Flächenpotenziale (u.a. ehemaliger Lebensmittelmarkt) zu prüfen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Wellinghofen ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern. Insbesondere konterkarierende Planungen/Entwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen.</li> </ul> |

### 7.8.7 Zentraler Bereich Clarenberg

Der zentrale Bereich Clarenberg liegt im Norden des Stadtbezirks Hörde im gleichnamigen statistischen Bezirk. Der zentrale Bereich Hörde grenzt nördlich an das Zentrum an, wobei beide Zentren lediglich durch den Hörder Bahnhof getrennt werden. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Burgunderstraße und die Straße Am Oelpfad. Der Hörder Bahnhof grenzt im Norden an das Zentrum an, so dass eine Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartierversorgungszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere (rund 3.100 Einwohner), wie die Siedlung Clarenberg, übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 77:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Clarenberg

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 8                   | 860                              | 4,9                 | 6,3                     | 0,77        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 30                               | 0,1                 | 0,3                     | 0,21        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 90                               | 0,4                 | 1,0                     | 0,43        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 40                               | 0,2                 | 0,6                     | 0,28        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>10</b>           | <b>1.020</b>                     | <b>5,5</b>          | <b>8,2</b>              | <b>0,67</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 40                               | 0,2                 | 1,3                     | 0,14        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | 0,05        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 20                               | -                   | 0,2                     | 0,25        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 30                               | 0,1                 | 0,3                     | 0,23        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>90</b>                        | <b>0,3</b>          | <b>2,4</b>              | <b>0,13</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 70                               | 0,1                 | 0,3                     | 0,34        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 20                               | 0,1                 | 0,4                     | 0,13        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 80                               | 0,7                 | 1,1                     | 0,61        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 60                               | 0,5                 | 0,3                     | 1,53        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 50                               | 0,4                 | 0,2                     | 1,74        |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 10                               | 0,1                 | 0,1                     | 0,92        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 1,4                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,2                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>7</b>            | <b>290</b>                       | <b>1,9</b>          | <b>5,0</b>              | <b>0,37</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 60                               | 0,2                 | 0,1                     | 1,77        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>19</b>           | <b>1.460</b>                     | <b>7,9</b>          | <b>15,8</b>             | <b>0,50</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Clarenberg, rund 3.100 Einwohner)

Im Zentrum Clarenberg bestehen 19 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bereich, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Als Magnetbetrieb fungierte zum Zeitpunkt der Erhebung der Supermarkt Rewe (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Nachnutzung durch Netto). Es existierten zum Erhebungszeitpunkt vier kleinflächige Leerstände.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das gewachsene Zentrum Clarenberg besteht entlang der Alten Benninghofer Straße zwischen der Fußgängerbrücke und der Straße Am Oelpfad. Der als Magnetbetrieb fungierende Supermarkt Rewe bzw. der Nachfolger Netto wird durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen ergänzt. Mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Zentrum unterdurchschnittlich ausgestattet. Allerdings entwickeln vor allem die Dienstleister große Dichten. Das Zentrum besticht trotz der geringen Verkaufsflächenausstattung durch einen insgesamt lebendigen Charakter und eine urbane Atmosphäre, die so in anderen Dortmunder Nahversorgungszentren eher nicht vorzufinden ist.

Dem Zentrum Clarenberg ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Der zu versorgende Bereich umfasst nur rund 3.000 Einwohner. Der Lebensmittelmarkt trägt die Funktion des Zentrums, kleinere Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Dienstleistungen ergänzen den Nutzungsmix.

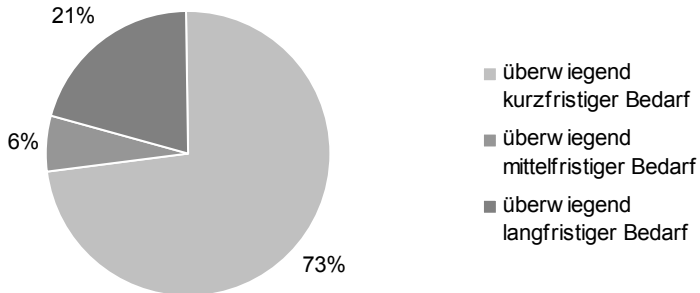
### 7.8.7.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Clarenberg



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                    |
| Stadtbezirk                  | Hörde                                                                                                                              |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Hörde                                                                                                                              |
| Ausdehnung/Straßen           | Alte Benninghofer Straße zwischen Fußgängerbrücke und Am Oelpfad<br>Ausdehnung ca. 350 m                                           |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Stadtbezirkszentrum Hörde nördlich des Hörder Bahnhofs angrenzend<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Benninghofen ca. 1.300 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Clarenberg, 3.055 Einwohner                                                                                                        |

### 7.8.7.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Clarenberg

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                    |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.460 m <sup>2</sup> (3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                 |
| Anzahl der Betriebe                                              | 19 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                           |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                    |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientiert mit ergänzenden Angeboten in nahezu allen Warengruppen                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>73% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>21% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>6% überwiegend langfristiger Bedarf</p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zwischenzeitlich ist eine Übernahme des Rewe durch Netto erfolgt.                                                                                                        |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Textilpflege                                                                                                                                                                                         |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: St. Josefs-Hospital, evangelisches Krankenhaus Bethanien, Werk- und Begegnungsstätte Hörde                                                                                                             |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Benninghofer Straße                                                                                                                                                                            |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Regionalbahn sowie Stadtbahnlinien wenige Meter außerhalb des Zentrums                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                    |
| Organisationsstruktur                                            | bandartige Struktur                                                                                                                                                                                                |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                            | Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter entlang der Alten Benninghofer Straße                                                                                                                                   |

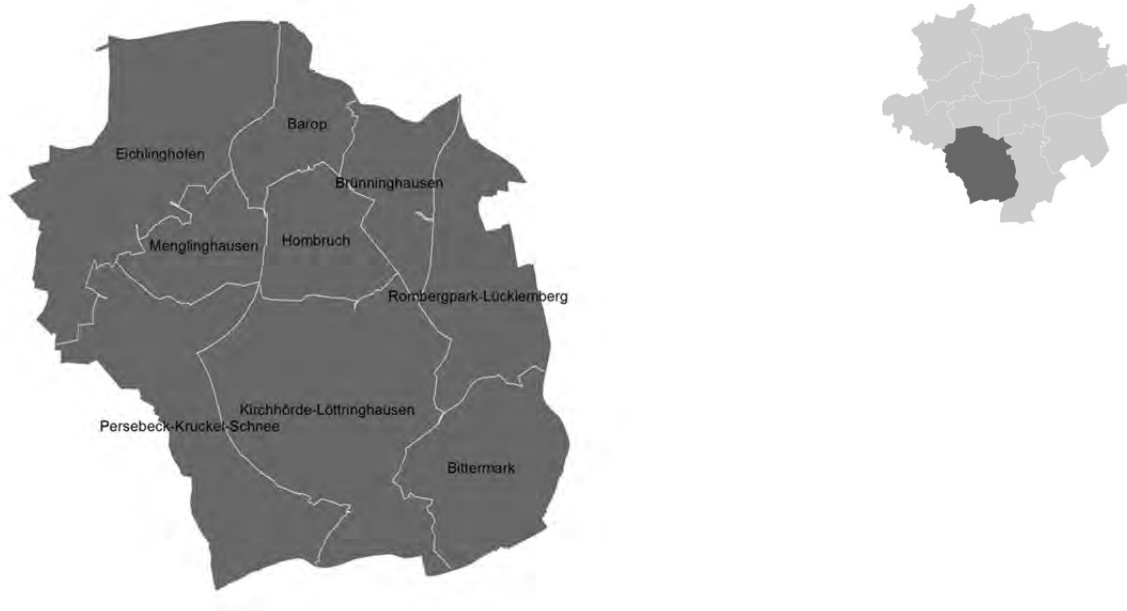
**7.8.7.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Clarenberg**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | teilweise auch Nutzungsstrukturen in den südlichen Seitenstraßen<br>angrenzende Clarenberg-Siedlung                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gesamteindruck                               | lebendiges Zentrum mit einem für ein Nahversorgungszentrum sehr städtischen Charakter                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stärken                                      | Nähe zum Stadtbezirkszentrum, urbaner Charakter, vielfältige Ergänzungen im Dienstleistungs- und Gastronomiesektor                                                                                                                                                                                                                        |
| Schwächen                                    | sehr ausgedehnte Strukturen                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Clarenberg                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Clarenberg ist ein kleines, lebendiges Zentrum. Aufgrund des Einzelhandelsbestandes wird die Versorgungsfunktion erfüllt.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

## 7.9 Standortprofil: Hombruch

Der Stadtbezirk Hombruch liegt im südwestlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 34,937 km<sup>2</sup>.

**Karte 44: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Mit rund 56.000 Einwohnern ist Hombruch der einwohnerstärkste Stadtbezirk Dortmunds. Seine Wohnsiedlungsstruktur ist in weiten Teilen durch eine aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet. Während die meisten im Norden gelegenen Wohnsiedlungsbereiche bzw. statistischen Unterbezirke mittlerweile zusammengewachsen sind, lassen sich Eichlinghofen, Persebeck-Kruckel sowie die Bittermark noch als eigene an den Rändern des Stadtbezirks liegende Siedlungskörper ablesen. Der Stadtbezirk Hombruch ist gleichzeitig auch Standort der Universität und des Technologie-Parks.

**Tabelle 78: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hombruch (Stand 31.12.2011)**

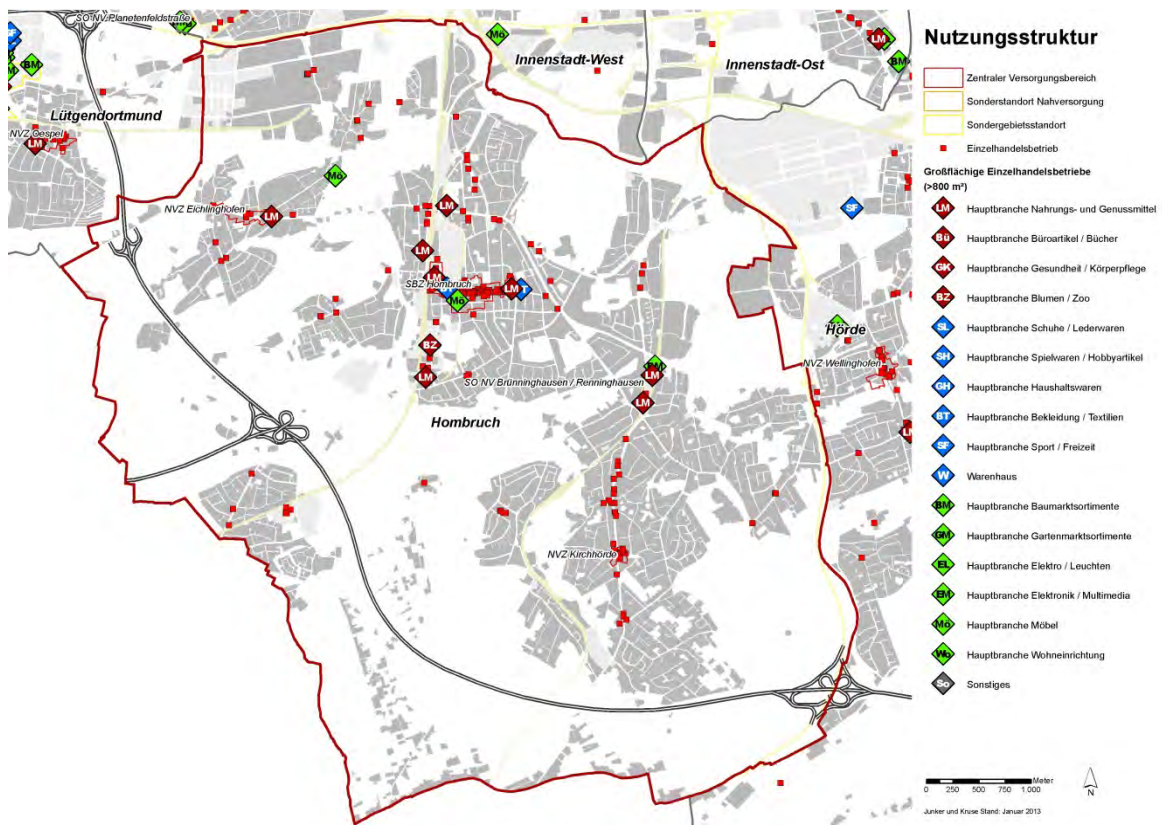
|                                             |                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>             | 56.110 (2004: 56.328)                       |
| <b>Minderjährigenquote</b>                  | 18,0 % (Dortmund gesamt 19,4 %)             |
| <b>Altenquote</b>                           | 36,3 % (Dortmund gesamt 30,8 %)             |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                    | 6,9 % (Dortmund gesamt 12,5 %)              |
| <b>Einwohnerdichte</b>                      | 1.604 Einwohner/km <sup>2</sup>             |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke</b> | 610 Barop (7.539)<br>620 Bittermark (2.603) |

**(Einwohner)**

|                                       |
|---------------------------------------|
| 630 Brünninghausen (3.932)            |
| 640 Eichlinghofen (8.134)             |
| 650 Hombruch (11.775)                 |
| 660 Persebeck-Kruckel-Schnee (3.980)  |
| 670 Kirchhörde-Löttringhausen (9.751) |
| 680 Rombergpark-Lücklemberg (5.299)   |
| 690 Menglinghausen (3.097)            |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 45: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Hombruch**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Das Gros der Verkaufsflächen im Stadtbezirk Hombruch befindet sich in den Zentren, wobei nahezu die Hälfte der bezirklichen Verkaufsfläche (48 %) im Stadtbezirkszentrum Hombruch angesiedelt ist (vgl. dazu Karte 45 und Abbildung 15). Das Zentrum ist der umsatzstärkste Standortbereich (rund 108 Mio. Euro) in Hombruch.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. Tabelle 79) wurden für den Stadtbezirk Hombruch sieben Zentren, im Masterplan Einzelhandel 2013 werden drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Diese werden in den Kapiteln 7.9.2 bis 7.9.5 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die Standortbereiche Brünninghausen/Renninghausen, Barop, Löttringhausen und Persebeck-Kruckel entsprechen nicht den, diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 7.9.5 bzw. 13.5.1 bis 13.5.4 hinsichtlich



ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt. Künftig wird der Standort Brünninghausen/Renninghausen als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung berücksichtigt; die an den übrigen Standortbereichen angesiedelten Lebensmittelmärkte werden als Nahversorgungsstandorte aufgeführt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 79: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch**

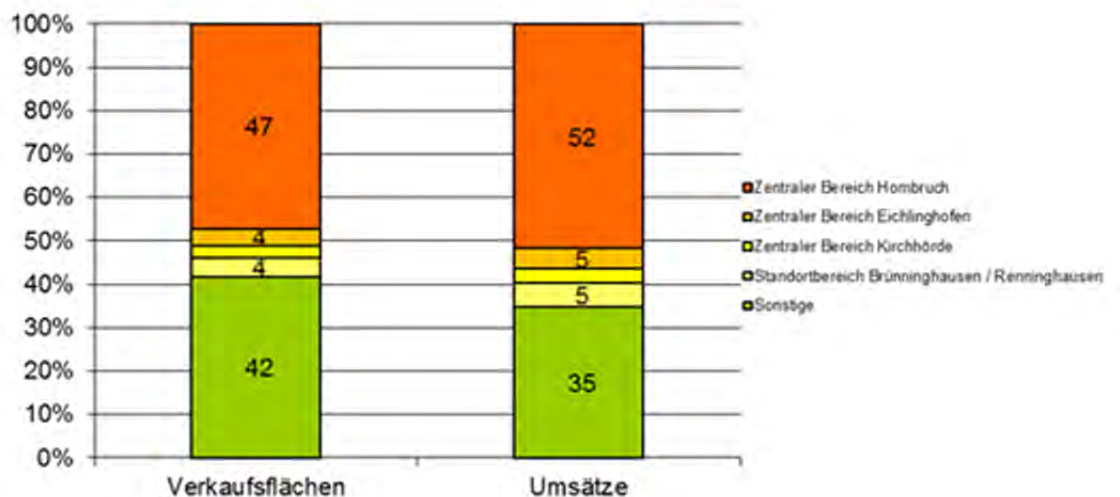
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zentren</b>                                    | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Hombruch<br/>           Ortsteilzentrum Eichlinghofen<br/>           Ortsteilzentrum Kirchhörde<br/>           Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen/Renninghausen<br/>           Quartiersversorgungszentrum Barop<br/>           Quartiersversorgungszentrum Löttringhausen<br/>           Quartiersversorgungszentrum Persebeck-Kruckel</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Hombruch (vgl. Kapitel 7.9.2.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Eichlinghofen (vgl. Kapitel 7.9.3.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Kirchhörde (vgl. Kapitel 7.9.4.1)</p> <p>Einstufung als Sonderstandort Nahversorgung:<br/>           Brünninghausen/Renninghausen (vgl. Kapitel 7.9.5.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandorte:<br/>           Barop (vgl. Kapitel 13.7.1)<br/>           Löttringhausen (vgl. Kapitel 13.7.2)<br/>           Persebeck-Kruckel (vgl. Kapitel 13.7.3)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>      | 52.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Davon in Zentren                                  | 30.100 m <sup>2</sup> (57,6 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Davon am Sondergebietsstandort                    | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>               | 0,93 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b> | 101,7 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>  | 5.720 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär**

321,0 Mio. Euro

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Hombruch liegt mit einem Wert von 101,7 sowohl über dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch über dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,64 zeigt, dass der Hombrucher Einzelhandel imstande ist, per Saldo nahezu zwei Drittel der lokalen Kaufkraft zu binden. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Außenbezirken ein durchschnittlicher Wert. Hombruch konnte seine Position insgesamt und vor allem auch die Ausstrahlungskraft des Stadtbezirkszentrums gegenüber 2004 sichern.

**Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hombruch)**

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar - März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 80: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Hombruch**

| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel              | 96                  | 21.900            | 109,2               | 127,2                  | 0,86        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                     | 19                  | 2.400             | 4,3                 | 6,3                    | 0,67        |
| Gesundheit und Körperpflege             | 18                  | 4.000             | 19,1                | 20,4                   | 0,94        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher      | 10                  | 1.700             | 7,3                 | 11,7                   | 0,63        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b> | <b>143</b>          | <b>30.000</b>     | <b>139,9</b>        | <b>165,6</b>           | <b>0,85</b> |
| Bekleidung                              | 29                  | 5.800             | 19,9                | 28,9                   | 0,69        |
| Schuhe/Lederwaren                       | 9                   | 1.500             | 5,9                 | 8,0                    | 0,73        |

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| GPK/Haushaltswaren                        | 8                   | 1.900             | 4,9                 | 4,0                    | 1,22        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 3                   | 700               | 2,5                 | 6,8                    | 0,36        |
| Sport und Freizeit                        | 3                   | 800               | 2,1                 | 5,7                    | 0,37        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>52</b>           | <b>10.700</b>     | <b>35,3</b>         | <b>53,5</b>            | <b>0,66</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 13                  | 2.400             | 4,4                 | 7,9                    | 0,56        |
| Möbel                                     | 6                   | 3.200             | 4,1                 | 17,5                   | 0,23        |
| Elektro/Leuchten                          | 3                   | 500               | 1,4                 | 8,8                    | 0,16        |
| Elektronik/Multimedia                     | 7                   | 900               | 7,5                 | 20,6                   | 0,37        |
| Foto/Optik                                | 11                  | 500               | 4,3                 | 3,3                    | 1,29        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 100               | 0,8                 | 4,5                    | 0,18        |
| Uhren/Schmuck                             | 5                   | 200               | 2,1                 | 3,6                    | 0,57        |
| Baumarktsortimente                        | 9                   | 3.400             | 4,1                 | 28,4                   | 0,14        |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 400               | 0,3                 | 4,9                    | 0,06        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>57</b>           | <b>11.600</b>     | <b>29,0</b>         | <b>99,4</b>            | <b>0,29</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100               | 0,2                 | 2,5                    | 0,09        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>252</b>          | <b>52.400</b>     | <b>204,4</b>        | <b>321,0</b>           | <b>0,64</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

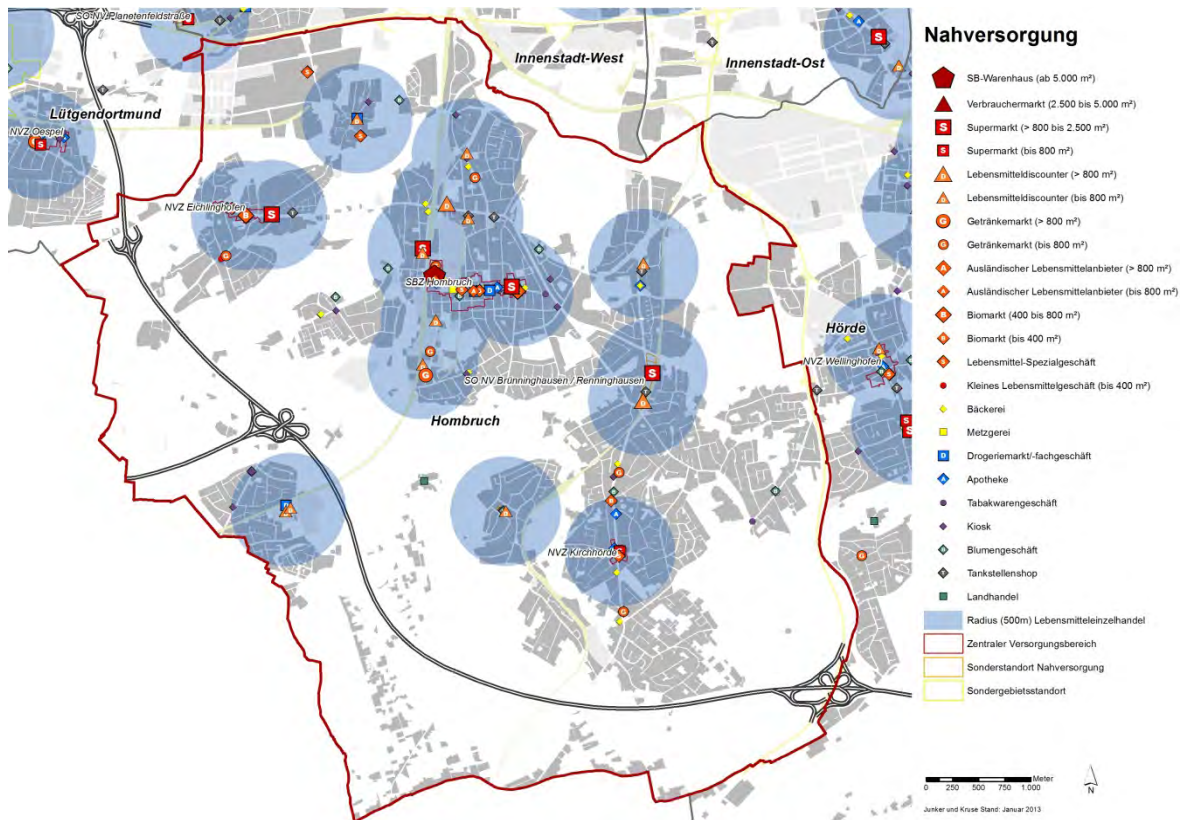
Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Hombruch (vgl. Tabelle 80) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 21.900 m² Verkaufsfläche). Die mittelfristige Bedarfsstufe wird durch typische zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe und GPK/Haushaltswaren geprägt. Mit dem Hellweg Baumarkt an der Hagener Straße wurde zum Zeitpunkt der Erhebung nur ein vergleichsweise kleines Angebot im Bereich der Baumarktsortimente bereitgestellt. Die Verlagerung und Erweiterung des Baumarktes an die Zillestraße (Zeche Crone, östlich der Ruhrwaldstraße (B54), ist mittlerweile durchgeführt<sup>40</sup>, so dass die Versorgungssituation deutlich aufgewertet wird.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Hombruch wird durch die Angebote in den Zentren sowie an Nahversorgungsstandorten bzw. dem Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,86 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die durchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,39 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte in den Zentren gegeben. Nahversorgungsstandorte wie der Lebensmitteldiscounter Lidl, Hagener Straße und

<sup>40</sup> Die Eröffnung des Hellweg-Baumarktes fand am 26.04.2012 statt.

ein weiterer am Baroper Kirchweg ergänzen das Nahversorgungsnetz. Lediglich im südlichen Stadtbezirk ergeben sich räumliche Defizite für die Siedlungsrandbereiche, z.B. Bittermark. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das östliche Lücklemberg eine Planung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorliegt, was impliziert, dass diese räumliche Versorgungslücke voraussichtlich geschlossen wird.

**Karte 46: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Hombruch**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)

### 7.9.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Hombruch

Karte 47: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hombruch



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

In Karte 47 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Hombruch im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche - unter Berücksichtigung der ergänzenden Sonderstandorte Nahversorgung - liegen im Stadtbezirk Hombruch:

- Stadtbezirkszentrum Hombruch (2004: Stadtbezirkszentrum Hombruch)
- Nahversorgungszentrum Eichlinghofen (2004: Ortsteilzentrum Eichlinghofen)
- Nahversorgungszentrum Kirchhörde (2004: Ortsteilzentrum Kirchhörde)
- Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen (2004: Quartiersversorgungszentrum Brünninghausen/Renninghausen)

### 7.9.2 Zentraler Bereich Hombruch

Der zentrale Bereich Hombruch befindet sich südlich der City (rund 4,5 km Luftlinie) im Norden des Stadtbezirks Hombruch im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Harkortstraße. Es wird über mehrere Buslinien, eine Stadtbahnlinie sowie eine im Westen angrenzende S-Bahn-Haltestelle an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hombruch (rund 56.100 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 81:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Hombruch

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 23                  | 8.330                            | 46,0                | 127,2                   | 0,36        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 3                   | 360                              | 0,8                 | 6,3                     | 0,12        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 9                   | 2.330                            | 12,4                | 20,4                    | 0,61        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 3                   | 970                              | 4,8                 | 11,7                    | 0,41        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>38</b>           | <b>11.990</b>                    | <b>63,9</b>         | <b>165,6</b>            | <b>0,39</b> |
| Bekleidung                                | 19                  | 4.700                            | 16,0                | 28,9                    | 0,55        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 7                   | 1.370                            | 5,5                 | 8,0                     | 0,68        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 8                   | 1.530                            | 3,9                 | 4,0                     | 0,97        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 480                              | 1,6                 | 6,8                     | 0,24        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 300                              | 0,9                 | 5,7                     | 0,15        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>36</b>           | <b>8.380</b>                     | <b>27,8</b>         | <b>53,5</b>             | <b>0,52</b> |
| Wohneinrichtung                           | 6                   | 1.430                            | 2,7                 | 7,9                     | 0,35        |
| Möbel                                     | 2                   | 1.220                            | 1,7                 | 17,5                    | 0,10        |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 210                              | 0,8                 | 8,8                     | 0,09        |
| Elektronik/Multimedia                     | 5                   | 470                              | 4,2                 | 20,6                    | 0,21        |
| Foto/Optik                                | 8                   | 370                              | 2,9                 | 3,3                     | 0,88        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 1                   | 90                               | 0,7                 | 4,5                     | 0,16        |
| Uhren/Schmuck                             | 4                   | 190                              | 1,8                 | 3,6                     | 0,49        |
| Baumarktsortimente                        | 3                   | 680                              | 1,0                 | 28,4                    | 0,04        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 30                               | -                   | 4,9                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>30</b>           | <b>4.690</b>                     | <b>16,0</b>         | <b>99,4</b>             | <b>0,16</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 40                               | 0,2                 | 2,5                     | 0,06        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>104</b>          | <b>25.100</b>                    | <b>107,9</b>        | <b>321,0</b>            | <b>0,34</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Hombruch, rund 56.100 Einwohner)

Mit 104 Einzelhandelsbetrieben und insgesamt 25.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Zentrum Hombruch das größte Stadtbezirkszentrum Dortmunds. Es besteht insgesamt in allen Bedarfsstufen ein umfassendes Angebot, wobei der Angebotsschwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs liegt (v.a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheit und Körperpflege, Schuhe und Lederwaren, GPK/Haushaltswaren, Wohneinrichtung sowie Möbel). Als Magnetbetriebe fungieren u.a. das Textilkaufhaus Dustmann (rund 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Verbrauchermärkte Rewe (rund 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie das SB-Warenhaus Kaufland (rund 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten acht kleinflächige Leerstände.

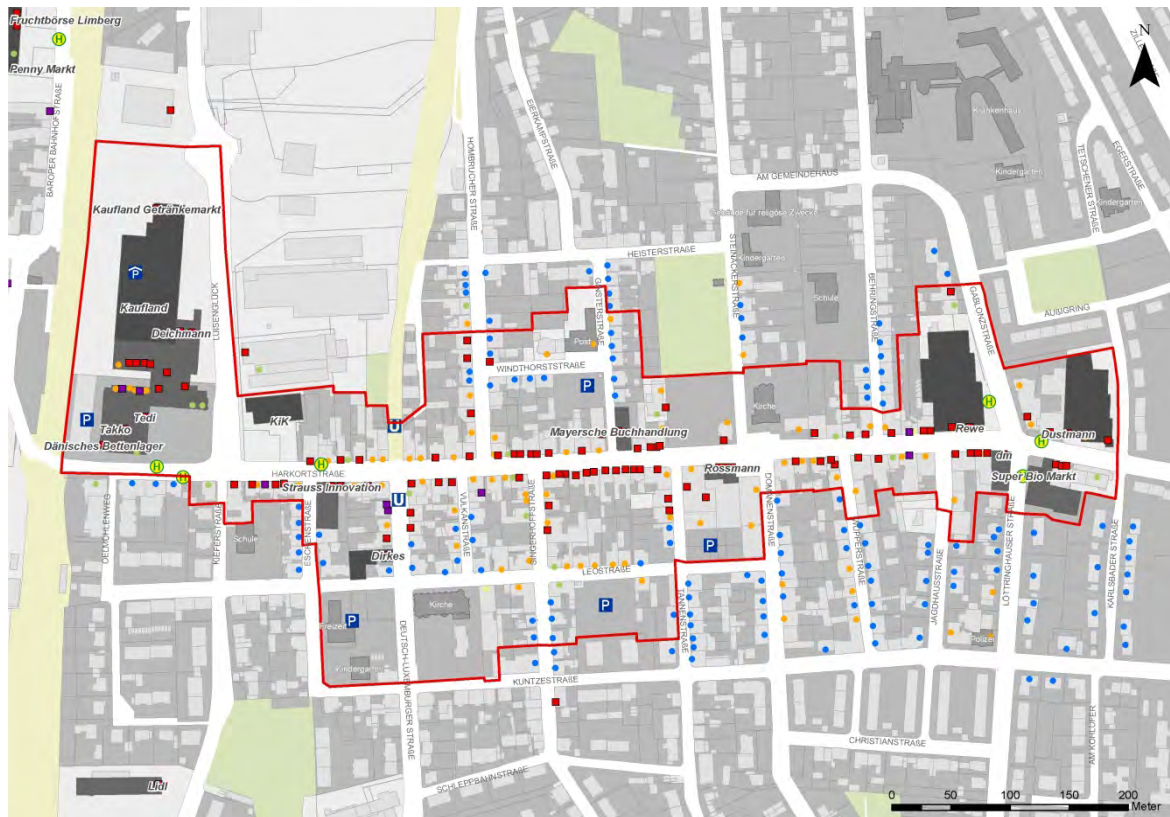
### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Hombruch erstreckt sich entlang der Harkortstraße. Die langgezogene Bandstruktur teilt sich in zwei Abschnitte: einen „gewachsenen“ Bereich mit teilweise hohen Nutzungsdichten, vielen Fachgeschäften und den Magnetbetrieben Rewe, Super Bio-Markt und dem Textilkaufhaus Dustmann am östlichen Pol der Einkaufsstraße; im Westen, in leicht abgesetzter Lage, befindet sich am S-Bahnhof Hombruch mit dem kombinierten Wohn- und Geschäftshaus Harkortbogen ein weitgehend Pkw-kundenorientierter Standort mit einem SB-Warenhaus und weiteren Fachmärkten. Insgesamt besticht das Zentrum durch eine freundliche Atmosphäre in der Fußgängerzone, ein qualitativ gutes Angebot und einen großen, lebendigen Wochenmarkt.

Dem Zentrum Hombruch ist die Versorgungsaufgabe eines Stadtbezirkszentrums zugewiesen. Als größtes Zentrum in dieser Kategorie (rund 25.100 m<sup>2</sup>) und einer prägenden Bedeutung im Stadtbezirk wird es seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Es zeichnet sich durch einen differenzierten Einzelhandelsbesatz aus, der durch einen Mix an Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen ergänzt wird. Hervorzuheben ist vor allem auch die Aufenthaltsqualität innerhalb des Zentrums.



### 7.9.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hombruch

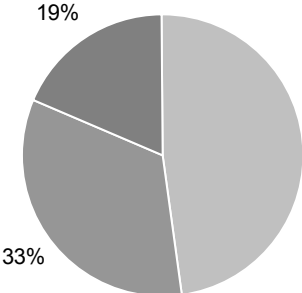


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                                                                        |
| Stadtbezirk                                                         | Hombruch                                                                                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Hombruch                                                                                                                                               |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Harkortstraße zwischen Baroper Bahnhofstraße und Karlsbader Straße<br>Ausdehnung ca. 900 m                                                             |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         |                                                                                                                                                        |
|                                                                     | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen ca. 1.800 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Eichlinghofen ca. 2.200 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                |                                                                                                                                                        |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                                                                        |
| Verkaufsfläche                                                      | 25.100 m <sup>2</sup> (48,2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                 |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 104 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                              |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | fünf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 12.500 m <sup>2</sup>                                                                             |



### 7.9.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hombruch

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                        | umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe, weitgehend durchschnittliches Angebotsniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Schuhe und Lederwaren, GPK/Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Möbel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>19% 48% 33%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Magnetbetriebe                          | <p>Textilkaufhaus Dustmann (2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Möbelmarkt Dirkes (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rossmann (760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Super Biomarkt (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</p> <p>Einkaufscenter Harkortbogen: Ankerbetriebe Kaufland (5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Dänisches Bettenlager (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Deichmann (400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Takko (350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), und Tedi (350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup></p> |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt an der Harkortstraße (2x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Banken, Reisebüros, Rechtsanwälte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | <p>Bezirksverwaltungsstelle Hombruch, Sozialbüro</p> <p>Stadtteilbibliothek</p> <p>Postfiliale</p> <p>evangelische und katholische Kirche, Kindergarten</p> <p>Theater</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Baroper Bahnhofstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parkmöglichkeiten                       | Parkhäuser, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**7.9.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Hombruch**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                        | Bandstruktur mit den folgenden Abschnitten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | gewachsene Einzelhandelslage Harkortstraße mit dichten Einzelhandelsnutzungen; am östlichen Pol großflächige Anbieter Rewe, Super Bio-Markt und das Textilkaufhaus Dustmann; im Westen nachlassende Einzelhandelsdichten<br><br>im Westen, leicht abgesetzt, am S-Bahnhof Hombruch, Pkw-kundenorientierter Standort Harkortbogen mit SB-Warenhaus Kaufland und Fachgeschäften                                                                 |
| Identifikationspunkte                        | Fußgängerzone mit Marktplatz, Cafés, Theater und belebtem Wochenmarkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                               | insgesamt sehr freundliches und belebtes Zentrum im Süden von Dortmund, das über dem Durchschnitt der Dortmunder Zentren liegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stärken                                      | Fußgängerzone mit hohen Dichten, freundliche Atmosphäre, gepflegte Architektur, belebter Marktplatz in zentraler Lage, kulturelle Angebote, integrierte Magnetbetriebe, vielfältiges Angebot unterschiedlicher Warengruppen, ausstrahlungskräftiger Wochenmarkt                                                                                                                                                                               |
| Schwächen                                    | abschnittsweise geringe Nutzungsdichten, insbesondere an den Rändern, abgesetzter, überwiegend Pkw-kundenorientierter Fachmarkstandort, Anbindung und Situation am S-Bahnhof                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Hombruch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Hombruch ist das größte Stadtbezirkszentrum im Dortmunder Stadtgebiet. Es stellt sich mit seinem vielfältigen Angebot attraktiv dar und wird seiner Versorgungsaufgabe mit einer hohen Ausstrahlungskraft im Stadtbezirk gerecht.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.9.3 Zentraler Bereich Eichlinghofen

Der zentrale Bereich Eichlinghofen liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Eichlinghofen. Das Zentrum ist über die Stockumer Straße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Über mehrere Buslinien erfolgt die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz. Darüber hinaus ist das Zentrum an die H-Bahn-Linie angeschlossen, welche die Standorte Campus Süd und Campus Nord der Technischen Universität Dortmund sowie das Technologiezentrum Dortmund miteinander verbindet. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Eichlinghofen (rund 8.100 Einwohner) übernehmen, wozu besonders auch die Versorgung der am Campus Süd wohnenden Studenten gehört.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 82: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Eichlinghofen**

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 5                   | 1.450                            | 7,2                 | 17,9                    | 0,40        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 130                              | 0,3                 | 0,9                     | 0,29        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                   | 220                              | 0,9                 | 2,9                     | 0,32        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 10                               | -                   | 1,6                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>8</b>            | <b>1.810</b>                     | <b>8,4</b>          | <b>23,3</b>             | <b>0,36</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 100                              | 0,4                 | 4,1                     | 0,10        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 30                               | 0,1                 | 1,1                     | 0,11        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 10                               | -                   | 0,6                     | 0,02        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 10                               | -                   | 1,0                     | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>150</b>                       | <b>0,6</b>          | <b>7,5</b>              | <b>0,08</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 50                               | 0,1                 | 1,1                     | 0,10        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,5                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | -                                | -                   | 2,9                     | -           |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 20                               | 0,2                 | 0,5                     | 0,30        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 50                               | 0,1                 | 4,0                     | 0,02        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 20                               | -                   | 0,7                     | 0,03        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>2</b>            | <b>140</b>                       | <b>0,4</b>          | <b>14,0</b>             | <b>0,03</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | 0,00        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>12</b>           | <b>2.100</b>                     | <b>9,4</b>          | <b>45,3</b>             | <b>0,21</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011 (Neuansiedlung Rewe und Schließung Schlecker berücksichtigt); IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Eichlinghofen, rund 8.100 Einwohner)

Im Zentrum Eichlinghofen bestanden zum Zeitpunkt der Erhebung zwölf Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Als Magnetbetriebe fungieren der Biomarkt Fruchtbare Erde (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der neue Lebensmittelvollsortimenter Rewe (Eröffnung nach Erhebung, 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten vier kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Eichlinghofen erstreckt sich in einer bandartigen Struktur entlang der Stockumer Straße zwischen Persebecker Straße und Baroper Straße. Die einzelnen Betriebe weisen kaum einen funktionalen Zusammenhang auf. Die Atmosphäre im Zentrumsbereich ist stark vom Autoverkehr dominiert.

Dem Zentrum Eichlinghofen ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Zum Zeitpunkt der Erhebung zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurde es dieser nur unzureichend gerecht. Durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im östlichen Bereich des Zentrums ist eine Erhöhung der Ausstrahlungskraft insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung und eine Funktionsstärkung des Zentrums erreicht worden.

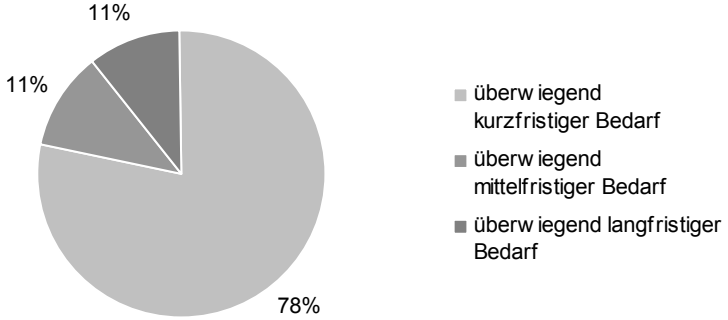
### 7.9.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Eichlinghofen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                      |
| Stadtbezirk                                                         | Hombruch                                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Eichlinghofen                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Stockumer Straße zwischen Persebecker Straße und Baroper Straße<br>Ausdehnung ca. 600 m <sup>2</sup> |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         |                                                                                                      |
|                                                                     | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Oespel (Stadtbezirk Lütgendortmund) ca. 1.900 m                 |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                |                                                                                                      |
|                                                                     | Eichlinghofen, Universität, Salingen, 8.131 Einwohner                                                |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                      |
| Verkaufsfläche                                                      | 2.100 m <sup>2</sup> (4,0 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                 |
| Anzahl der Betriebe                                                 | zwölf Einzelhandelsbetriebe                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                  |

### 7.9.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Eichlinghofen

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und –tiefe mit Schwerpunkt im überwiegend kurzfristigen Bedarf, weitgehend Standard-Angebotsniveau                                                                              |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>78% 11% 11%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Biomarkt Fruchtbare Erde (700 m² Verkaufsfläche)<br>Hinweis: Während der Erarbeitung des Masterplans wurde an der Stockumer Straße 401 der Lebensmittelvollsortimenter Rewe errichtet und eröffnet.                                                                            |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Werkstätten                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>Angrenzend: Campus Süd der Technischen Universität Dortmund                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Stockumer Straße und Baroper Straße                                                                                                                                                                                                                        |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an H-Bahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | einzelne Anbieter entlang der Stockumer Straße, geringe Nutzungsdichten                                                                                                                                                                                                        |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesamteindruck                          | insgesamt wenig Zentrumsatmosphäre, verkehrsdominierte Situation                                                                                                                                                                                                               |

**7.9.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Eichlinghofen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stärken                                      | Anschluss H-Bahn, vorhandener Versorgungspunkt mit Bio-Supermarkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | fehlende Ausstrahlung, geringes Angebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Eichlinghofen, Salingen und Universität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Stockumer Straße (während der Fortschreibung des Masterplans) konnte die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Eichlinghofen im Bereich der Grundversorgung deutlich gestärkt werden, so dass es diesbezüglich seiner Versorgungsaufgabe gerecht wird. Eine Stärkung ergänzender zentrenrelevanter Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) kann zur Attraktivität des Zentrums beitragen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken.</li> </ul> |

### 7.9.4 Zentraler Bereich Kirchhörde

Der zentrale Bereich Kirchhörde befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Kirchhörde-Löttringhausen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hagener Straße. Über eine Buslinie ist das Zentrum an das ÖPNV-Netz angebunden. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 ist das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für das südliche Kirchhörde-Löttringhausen, Bittermark und anteilig für Lücklemberg (rund 11.000 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 83:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kirchhörde

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel             | 4                   | 690                              | 3,6                 | 27,8                    | 0,13        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                    | 1                   | 40                               | 0,1                 | 1,3                     | 0,07        |
| Gesundheit und Körperpflege            | 1                   | 120                              | 0,6                 | 4,3                     | 0,14        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher     | -                   | 20                               | 0,1                 | 2,6                     | -           |
| Überwiegend kurzfristiger Bedarf       | <b>6</b>            | <b>870</b>                       | <b>4,3</b>          | <b>36,1</b>             | <b>0,12</b> |
| Bekleidung                             | 4                   | 160                              | 0,6                 | 5,8                     | 0,11        |
| Schuhe/Lederwaren                      | 1                   | 30                               | 0,1                 | 1,6                     | -           |
| GPK/Haushaltswaren                     | -                   | 10                               | -                   | 0,8                     | 0,04        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                | 1                   | 180                              | 0,7                 | 1,4                     | 0,52        |
| Sport und Freizeit                     | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | -           |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>6</b>            | <b>380</b>                       | <b>1,5</b>          | <b>10,7</b>             | <b>0,14</b> |
| Wohneinrichtung                        | -                   | -                                | -                   | 1,5                     | -           |
| Möbel                                  | -                   | -                                | -                   | 3,6                     | -           |
| Elektro/Leuchten                       | -                   | -                                | -                   | 1,9                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                  | -                   | -                                | -                   | 4,9                     | -           |
| Foto/Optik                             | 2                   | 140                              | 1,1                 | 1,4                     | 0,79        |
| Medizinische und orthopädische Artikel | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Uhren/Schmuck                          | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Baumarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 6,1                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                  | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>2</b>            | <b>140</b>                       | <b>1,1</b>          | <b>22,0</b>             | <b>-</b>    |



| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | -                                | -                   | 0,5                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>14</b>           | <b>1.390</b>                     | <b>7,0</b>          | <b>69,4</b>             | <b>0,10</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Bittermark, Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd, Schanze, rund 11.000 Einwohner)

Das Zentrum Kirchhörde verfügt über 14 Einzelhandelsbetriebe, auf die insgesamt rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bereich, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Außerdem bestehen weitere ergänzende Angebote im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe. Als Magnetbetrieb fungiert der Supermarkt Edeka (rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Es existierte zum Zeitpunkt der Erhebung ein kleinflächiger Leerstand.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Versorgungsschwerpunkt des Zentrums Kirchhörde liegt im Bereich der Kreuzung Hager Straße/Kirchhörder Berg. Ein moderner Einzelhandelsbaustein eines Lebensmittelsupermarkts und weitere Anbieter in einer benachbarten Ladenzeile sorgen dort für die Grundversorgung. Die Lage in einem durchgrünten Quartier schafft trotz des starken Verkehrs eine freundliche Atmosphäre.

Dem Zentrum Kirchhörde ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Es weist mit rund 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eine geringe Ausstattung auf. Entsprechend entwickelt es sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch insgesamt eine deutlich zu geringe Ausstrahlungskraft, in einem räumlich weit ausgedehnten Versorgungsbereich, welcher sich nach Süden bis in die Bittermark erstreckt. Derzeit sind keine Potenzialflächen verfügbar. Zusätzliche Einzelhandelsentwicklungen sind darüber hinaus auch vor dem Hintergrund übriger Entwicklungen im Stadtbezirk (insbesondere im südlichen Teilbereich) zu bewerten bzw. umzusetzen.

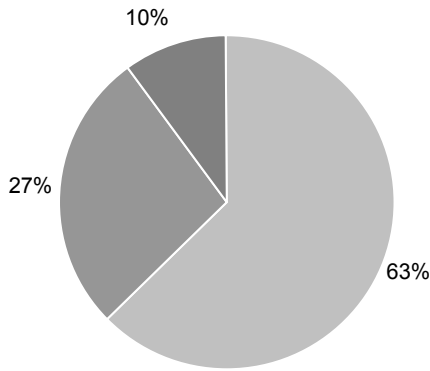
### 7.9.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchhörde



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                      |
| Stadtbezirk                  | Hombruch                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Kirchhörde-Löttringhausen                                                            |
| Ausdehnung/Straßen           | Kreuzungsbereich Hagener Straße und Kirchhörder Berg<br>Ausdehnung ca. 200 m         |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen ca. 1.600 m |

**7.9.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchhörde**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Bittermark, Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd, Schanze, anteilig Lücklemborg, 11.000 Einwohner                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.390 m <sup>2</sup> (2,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Anzahl der Betriebe                                              | 14 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Angebotsstruktur                                                 | auf die Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ausgerichtetes Angebot, ergänzende Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, zentraler moderner Einzelhandelsbaustein (Edeka) mit kleinteiligen Ergänzungen im Umfeld                                                                            |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>         10%<br/>         27%<br/>         63%       </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Hagener Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplatz, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**7.9.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchhörde**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organisationsstruktur                        | Anbieter im Bereich der Kreuzung Hagener Straße/Kirchhörder Berg, rückwärtige Ladenzeile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikationspunkte                        | Kreuzungsbereich, angerartige Situation am Kirchhörder Berg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gesamteindruck                               | insgesamt freundliche Atmosphäre, Grundversorgung gewährleistet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                      | Lebensmittelanbieter, durchgrünte Lage, hohe Kaufkraft im Umfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                                    | Verkehrsbelastung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Bittermark, Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd, Schanze, teilweise Lücklemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Im Hinblick auf seine zugeordnete Versorgungsaufgabe ist das Nahversorgungszentrum Kirchhörde schwach ausgestattet und gehört damit zu den kleinsten Nahversorgungszentren im Dortmunder Stadtgebiet. Ein Lebensmittelvollsortimenter übernimmt eine wichtige Magnetfunktion für das Zentrum, während einzelne Fachgeschäfte (überwiegend Bekleidung, Schuhe mit Verkaufsflächen deutlich unter 100 m<sup>2</sup>) das Angebot ohne einen ausgeprägten Wettbewerb ergänzen. Bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen im Bereich der Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) ist die faktische Überschneidung der Einzugsbereiche des Nahversorgungszentrums Kirchhörde und des Sonderstandorts Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen zu berücksichtigen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.</li> </ul> |

### 7.9.5 Standortbereich Brünninghausen/Renninghausen

Der Standortbereich Brünninghausen/Renninghausen befindet sich im Osten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Brünninghausen. Der nächstgelegene zentrale Bereich Kirchhörde befindet sich in rund 1,5 km Entfernung (Luftlinie). Der Standort ist über die Hagener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Quartiersversorgungszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete (rund 8.300 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 84:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Standort Brünninghausen/Renninghausen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 3                   | 1.950                            | 9,8                 | 18,2                    | 0,54        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 80                               | 0,2                 | 0,9                     | 0,18        |
| Gesundheit und Körperpflege               | -                   | 170                              | 0,7                 | 2,8                     | 0,26        |
| PBS/Zeitung/Zeitschriften/Bücher          | -                   | 30                               | 0,2                 | 1,7                     | 0,09        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>4</b>            | <b>2.230</b>                     | <b>10,8</b>         | <b>23,7</b>             | <b>0,46</b> |
| Bekleidung                                | -                   | -                                | -                   | 3,8                     | -           |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | 0,01        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 50                               | 0,2                 | 0,5                     | 0,29        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>-</b>            | <b>50</b>                        | <b>0,2</b>          | <b>7,0</b>              | <b>0,02</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | -           |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,4                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,2                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 20                               | 0,2                 | 3,2                     | 0,06        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,4                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 4,0                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>-</b>            | <b>20</b>                        | <b>0,2</b>          | <b>14,4</b>             | <b>0,01</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,3                     | 0,16        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>4</b>            | <b>2.310</b>                     | <b>11,3</b>         | <b>45,4</b>             | <b>0,25</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Brünninghausen, Renninghausen, Lücklemberg, rund 8.300 Einwohner)

Am Standort Brünninghausen/Renninghausen bestehen (innerhalb der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2004) vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der Supermarkt Rewe (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) fungieren als Magnetbetriebe. Zum Erhebungszeitpunkt existierten keine Leerstände.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Einzelhandelsstandorte befinden sich an der Hagener Straße zwischen Zillestraße und Gotthelfstraße. Es handelt sich dabei um zwei isolierte Lebensmittelanbieter, die einseitig zwischen Bahnlinie und Hagener Straße liegen. Der umliegende Standortbereich auf dieser Straßenseite ist gewerblich geprägt (u.a. Kfz-Handel, Kfz-Werkstatt, Tankstelle, ehemaliger Baumarkt). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohngebiete. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der zur Straße ausgerichteten Stellplatzanlagen sind die ansässigen Einzelhandelsbausteine als Pkw-kundenorientiert zu charakterisieren.

Der Standortbereich Brünninghausen/Renninghausen entspricht aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie seiner Nutzungsstruktur nicht den Anforderungen an ein städtisches Zentrum. Er ist mit seinen grundversorgungsrelevanten Einzelhandelsbausteinen rein funktional ausgerichtet. Der Einzelhandelsbestand leistet einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung in den Ortsteilen Renninghausen und Brünninghausen. Der Zentralitätswert von 0,54 verdeutlicht die prägende Bedeutung des Standortes im Einzugsgebiet.

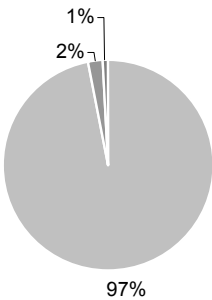
### 7.9.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/ Renninghausen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                           |
| Stadtbezirk                  | Hombruch                                                                  |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Brünninghausen                                                            |
| Ausdehnung/Straßen           | Hagener Straße zwischen Gotthelf- und Zillestraße<br>Ausdehnung ca. 400 m |

### 7.9.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Kirchhörde ca. 1.600 m<br>Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Hombruch ca. 1.800 m                                                                                                                                                                      |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Renninghausen, Rombergpark, Lücklemborg, 8.328 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Verkaufsfläche                                                   | 2.310 m <sup>2</sup> (4,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | vier Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, große Angebotslücken in anderen Sortimenten, teilweise discountorientiertes Angebot, fast ausschließlich Angebote im überwiegend kurzfristigen Bedarf                                                                                |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>1%<br/>2%<br/>97%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                       |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Hagener Straße                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ÖPNV                                                             | Anschlüsse an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                     |



### 7.9.5.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Organisationsstruktur                        | zwei Pkw-kundenorientierte Lebensmittelanbieter in gewerblich genutztem Streifen entlang der Bahntrasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                               | stabile Betriebsformen, unbefriedigende Situation aufgrund der Zweiteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stärken                                      | moderne Betriebsformen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                                    | zweigeteilter Standort ohne funktionalen Zusammenhang, Randlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Renninghausen, Rombergpark, Lücklemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Sonderstandort Brünninghausen/Renninghausen übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Stadtbezirks Hombruch. Dabei entfaltet er jedoch sowohl aufgrund seiner Nutzungsstruktur (keine Multifunktionalität: zentrentypische Mischung Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) als auch seiner städtebaulichen Gestaltung keinen Zentrencharakter. Künftige Entwicklungen sind vor allem auch vor dem Hintergrund der Sicherung der übrigen Zentrenstruktur sowie der Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk zu bewerten und umzusetzen.</li> </ul> |

## 7.10 Standortprofil: Lütgendortmund

Der Stadtbezirk Lütgendortmund liegt im westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 22,420 km².

**Karte 48: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Mit weniger als 48.000 Einwohnern ist Lütgendortmund der achtgrößte Dortmunder Stadtbezirk. 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.

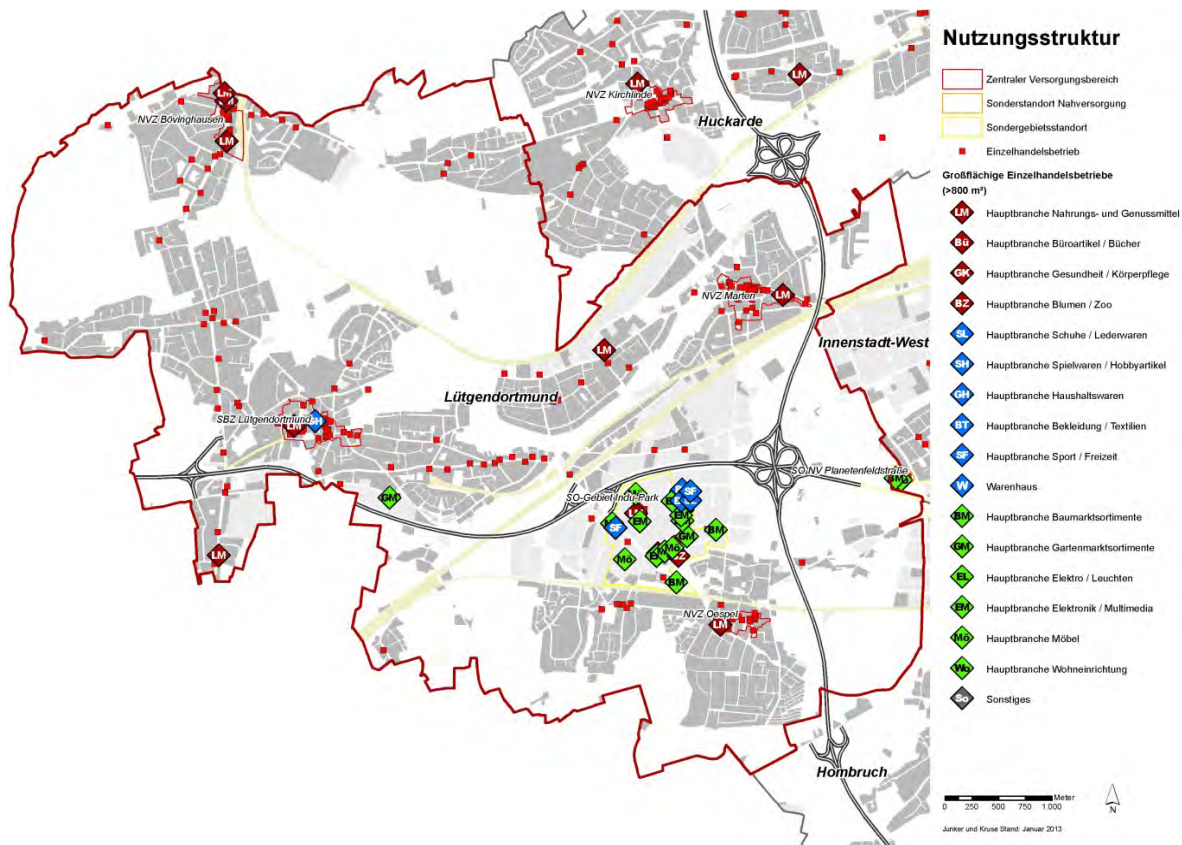
**Tabelle 85: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Lütgendortmund (Stand 31.12.2011)**

|                                                         |                                              |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b>                         | 47.683 (2004: 48.824)                        |
| <b>Minderjährigenquote</b>                              | 18,8 % (Dortmund gesamt 19,4 %)              |
| <b>Altenquote</b>                                       | 28,6 % (Dortmund gesamt 30,8 %)              |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 12,7 % (Dortmund gesamt 12,5 %)              |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 2.125 Einwohner/km²                          |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 710 Bövinghausen (5.398)<br>720 Kley (3.287) |

|                             |
|-----------------------------|
| 730 Lütgendortmund (22.739) |
| 740 Marten (9.328)          |
| 750 Oespel (4.269)          |
| 760 Westrich (2.662)        |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 49: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Lütgendortmund**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 49 und Abbildung 16) befinden sich zum einen am Sondergebietsstandort Indupark (rund 83.100 m² Verkaufsfläche, 73 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk), der gleichzeitig auch der umsatzstärkste Standortbereich (rund 224 Mio. Euro) in Lütgendortmund ist, sowie zum anderen in den unterschiedlichen Zentren (rund 18 % der Verkaufsfläche des Stadtbezirks).

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 86) wurden fünf Zentren sowie der Sondergebietsstandort Indupark (vgl. Kapitel 7.10.6) ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden vier zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.10.2 bis 7.10.5 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Der Standortbereich Kley entspricht nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Er wird in Kapitel 13.8.1 hinsichtlich seiner einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt.

**Tabelle 86: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund**

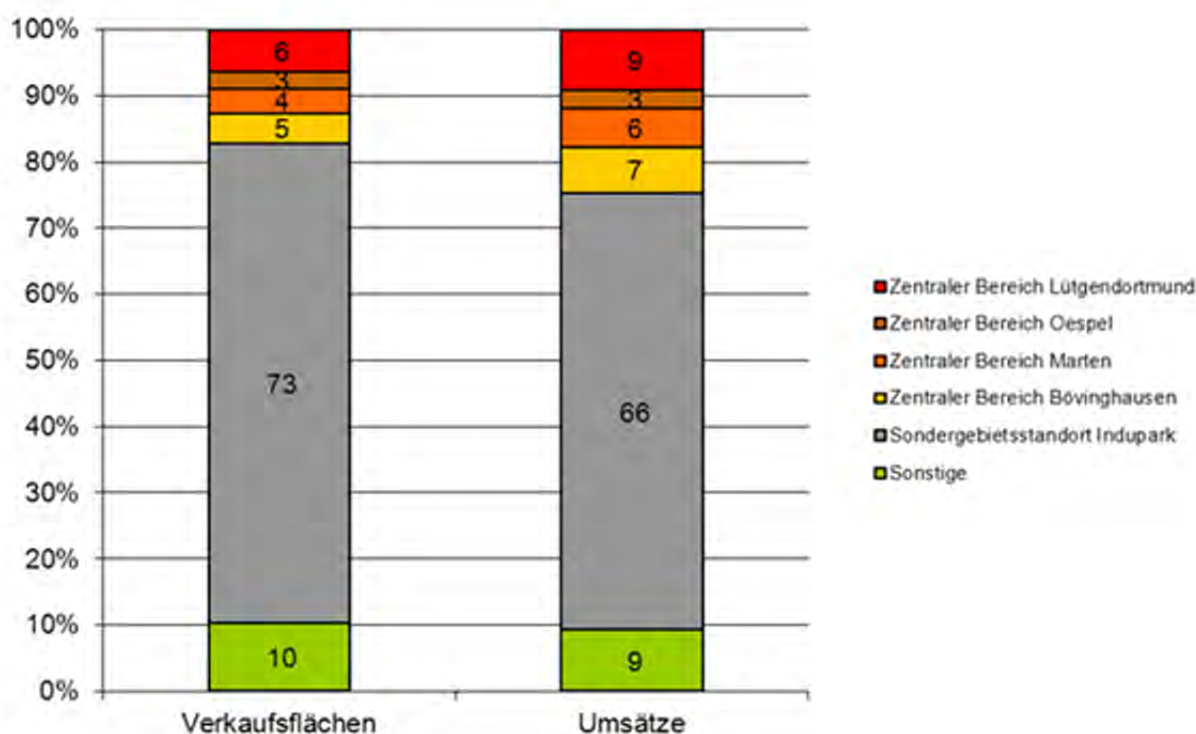
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Lütgendortmund<br/>           Ortsteilzentrum Marten<br/>           Ortsteilzentrum Bövinghausen<br/>           Ortsteilzentrum Oespel<br/>           Quartiersversorgungszentrum Kley</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Lütgendortmund (vgl. Kapitel 7.10.2.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Marten (vgl. Kapitel 7.10.3.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Bövinghausen (vgl. Kapitel 7.10.4.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Oespel (vgl. Kapitel 7.10.5.1)</p> <p>kein Standorttyp gemäß Masterplan 2013:<br/>           Kley (vgl. Kapitel 13.8.1)</p> |
| <b>Sonderstandorte</b>                                    | Sondergebiet Indupark (vgl. Kapitel 7.10.6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 114.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Davon in Zentren                                          | 19.700 m <sup>2</sup> (17,2 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | 83.100 m <sup>2</sup> (72,5 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 2,40 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt: 1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 94,6 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.330 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 254,3 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Lütgendortmund liegt mit einem Wert von 94,6 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,34 zeigt, dass der Lütgendortmunder Einzelhandel imstande ist, zusätzliche Kaufkraft zu binden. Dies ist im Vergleich zu den meisten übrigen Außenbezirken ein hoher Wert, aber vor allem auf den Einzelhandelsbesatz im Indupark zurückzuführen. Die Standortstruktur im Stadtbezirk Lütgendort-

mund ist nach wie vor besonders vom innerbezirklichen Wettbewerb Zentren/Sondergebietsstandort beeinflusst, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass hier nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

**Abbildung 16: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Lütgendortmund)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar - März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 87: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Lütgendortmund**

| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel              | 98                  | 23.700            | 110,3               | 100,7                  | 1,09        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                     | 10                  | 3.200             | 5,9                 | 5,0                    | 1,17        |
| Gesundheit und Körperpflege             | 23                  | 3.000             | 12,3                | 16,1                   | 0,76        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher      | 12                  | 2.600             | 11,4                | 9,3                    | 1,23        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b> | <b>143</b>          | <b>32.500</b>     | <b>139,8</b>        | <b>131,1</b>           | <b>1,07</b> |
| Bekleidung                              | 19                  | 9.400             | 30,6                | 22,9                   | 1,34        |
| Schuhe/Lederwaren                       | 8                   | 3.100             | 11,6                | 6,3                    | 1,82        |
| GPK/Haushaltswaren                      | 4                   | 4.500             | 11,8                | 3,2                    | 3,70        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                 | 3                   | 2.500             | 8,5                 | 5,4                    | 1,57        |

| Warengruppe                            | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Sport und Freizeit                     | 4                   | 4.100             | 15,3                | 4,5                    | 3,39        |
| Überwiegend mittelfristiger Bedarf     | <b>38</b>           | <b>23.600</b>     | <b>77,9</b>         | <b>42,4</b>            | <b>1,84</b> |
| Wohneinrichtung                        | 6                   | 5.200             | 9,2                 | 6,2                    | 1,47        |
| Möbel                                  | 8                   | 20.400            | 27,6                | 13,8                   | 2,00        |
| Elektro/Leuchten                       | 6                   | 3.400             | 9,5                 | 6,9                    | 1,37        |
| Elektronik/Multimedia                  | 5                   | 5.400             | 43,7                | 16,3                   | 2,68        |
| Foto/Optik                             | 6                   | 300               | 2,3                 | 2,6                    | 0,85        |
| Medizinische und orthopädische Artikel | 2                   | -                 | 0,4                 | 3,5                    | 0,10        |
| Uhren/Schmuck                          | 4                   | 200               | 1,8                 | 2,9                    | 0,63        |
| Baumarktsortimente                     | 11                  | 14.900            | 18,8                | 22,5                   | 0,83        |
| Gartenmarktsortimente                  | 3                   | 8.200             | 7,5                 | 3,9                    | 1,92        |
| Überwiegend langfristiger Bedarf       | <b>51</b>           | <b>58.000</b>     | <b>120,6</b>        | <b>78,8</b>            | <b>1,53</b> |
| Sonstiges                              | 1                   | 400               | 1,5                 | 2,0                    | 0,75        |
| <b>Gesamtsumme</b>                     | <b>233</b>          | <b>114.500</b>    | <b>339,9</b>        | <b>254,3</b>           | <b>1,34</b> |

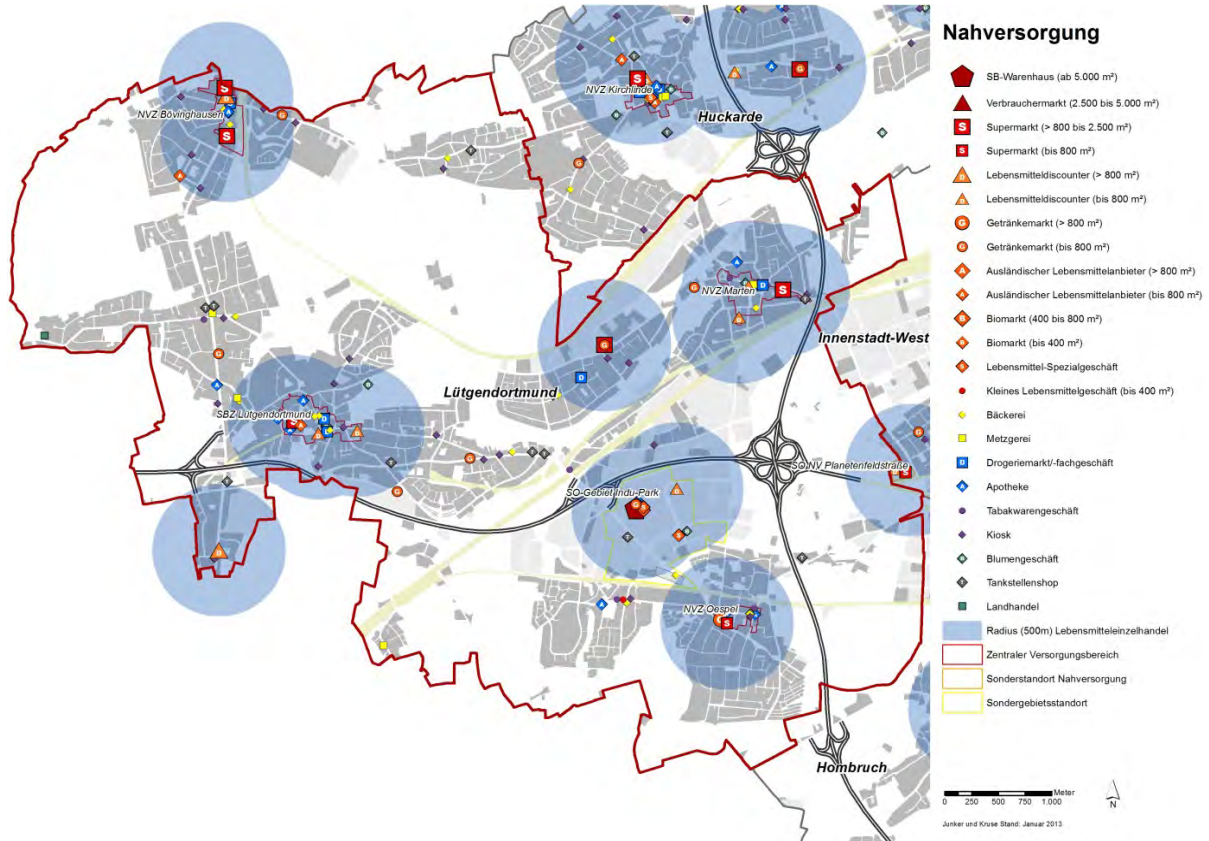
Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Lütgendortmund (vgl. Tabelle 87) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der langfristigen und kurzfristigen Bedarfsstufen. Dabei ragen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 23.700 m² Verkaufsfläche), Möbel (20.400 m² Verkaufsfläche) sowie Bau- und Gartenmarktsortimente (insgesamt 23.100 m² Verkaufsfläche) besonders hervor. Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (9.400 m² Verkaufsfläche). In den meisten Warengruppen sind Zentralitäten, die z.T. deutlich über 1 liegen, zu verzeichnen, was insbesondere auf den Einzelhandelsbesatz im Indupark zurückzuführen ist.

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Lütgendortmund wird vor allem durch die Angebote in den Zentren sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte, wie Rewe, Germaniastraße (Nahversorgung für den Ortsteil Germania) und Penny, Provinzialstraße (Nahversorgung für den Ortsteil Lütgendortmund-West) gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 1,11 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,50 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner, dem höchsten bezirklichen Ausstattungswert. Dabei ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte nicht in allen Ortsteilen gegeben. Insbesondere im westlichen Bereich des Stadtbezirks (Holte Kreta, Deipenbeck: insgesamt rund 6.400 Einwohner) und im statistischen Unterbezirk Westrich (rund 2.700 Einwohner) bestehen räumliche Defizite. Westrich geht siedlungsräumlich in den Huckarder Ortsteil Kirchlinde über und weist hinsichtlich einer Ansiedlung eines größeren strukturprägenden Lebensmittelmarktes (z.B. Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) ein zu geringes Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial auf. Das räumli-

che Defizit ist darüber hinaus vor dem Hintergrund der Angebote und auch der vergleichsweise guten Erreichbarkeit der Zentren Bövinghausen und Kirchlinde zu relativieren.

**Karte 50: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Lütgendortmund**

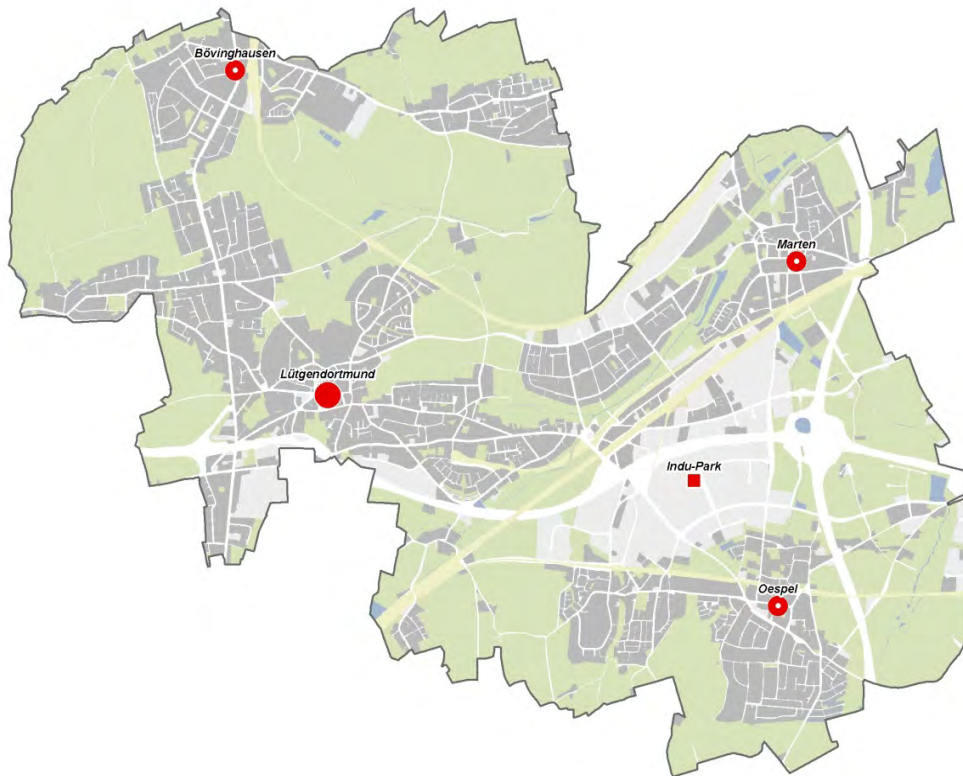


Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)



### 7.10.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Lütgendortmund

Karte 51: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 51 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Lütgendortmund:

- Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund (2004: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund)
- Nahversorgungszentrum Marten (2004: Ortsteilzentrum Marten)
- Nahversorgungszentrum Bövinghausen (2004: Ortsteilzentrum Bövinghausen)
- Nahversorgungszentrum Oespel (2004: Ortsteilzentrum Oespel)



### 7.10.2 Zentraler Bereich Lütgendortmund

Der zentrale Bereich Lütgendortmund befindet sich westlich der City (rund 9 km Luftlinie) im Südwesten des Stadtbezirks Lütgendortmund im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Lütgendortmunder Straße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien und eine S-Bahnlinie an das ÖPNV-Netz angebunden. Es war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lütgendortmund (rund 47.700 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelsituation

**Tabelle 88:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Lütgendortmund

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 3.200                            | 16,6                | 100,7                   | 0,17        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 4                   | 340                              | 0,8                 | 5,0                     | 0,15        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 8                   | 840                              | 3,6                 | 16,1                    | 0,22        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                   | 340                              | 1,6                 | 9,3                     | 0,17        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>26</b>           | <b>4.720</b>                     | <b>22,6</b>         | <b>131,1</b>            | <b>0,17</b> |
| Bekleidung                                | 3                   | 870                              | 2,0                 | 22,9                    | 0,09        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 2                   | 330                              | 1,3                 | 6,3                     | 0,20        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 520                              | 1,5                 | 3,2                     | 0,46        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 100                              | 0,3                 | 5,4                     | 0,05        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 4,5                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>1.850</b>                     | <b>5,1</b>          | <b>42,4</b>             | <b>0,12</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 240                              | 0,4                 | 6,2                     | 0,07        |
| Möbel                                     | -                   | 20                               | -                   | 13,8                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 20                               | 0,1                 | 6,9                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 80                               | 0,5                 | 16,3                    | 0,03        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 80                               | 0,6                 | 2,6                     | 0,24        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 50                               | 0,4                 | 3,5                     | 0,10        |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 60                               | 0,6                 | 2,9                     | 0,21        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 60                               | 0,1                 | 22,5                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 50                               | 0,1                 | 3,9                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>7</b>            | <b>660</b>                       | <b>2,9</b>          | <b>78,8</b>             | <b>0,04</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 70                               | 0,3                 | 2,0                     | 0,14        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>39</b>           | <b>7.300</b>                     | <b>30,8</b>         | <b>254,3</b>            | <b>0,12</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Lütgendortmund, rund 47.700 Einwohner)

Der zentrale Bereich Lütgendortmund umfasst 39 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 7.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus gibt es weitere relevante Angebotsanteile in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Insgesamt reicht das Einzelhandelsangebot über alle Warengruppen. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Discounter Center Shop (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Penny Markt (rund 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten neun kleinflächige Leerstände.

Im Süden des zentralen Bereichs, an der Lütgendortmunder Straße, ist zur Stärkung der Versorgungsfunktion und Bindung der lokalen Kaufkraft ein Lebensmittelvollsortimenter geplant.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Bereichs umfasst den Lütgendortmunder Ortskern, der im Süden von der Lütgendortmunder Straße, im Norden durch die Westermannstraße, im Westen durch die Limbecker Straße und im Osten durch die Westricher Straße begrenzt wird. Der Einzelhandel erstreckt sich im Zentrum überwiegend um den weitläufigen Heinrich-Sondermann-Platz, auf dem zweimal wöchentlich der Markt stattfindet und entlang der Limbecker Straße, von der der westliche Teil als Fußgängerzone gestaltet ist. Das gewachsene Zentrum verfügt über ein umfangreiches und vielseitiges Angebot. Neben großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben gehören ebenso kleinflächige und inhabergeführte Anbieter zur Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind im Zentrum verschiedene Dienstleistungsangebote (u.a. Ärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte, Frisöre, Polizei, Bank/Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe vorhanden.

Das Zentrum Lütgendortmund übernimmt die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums für Lütgendortmund. Es ist ein belebtes und städtebaulich attraktives Zentrum mit einem vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiemix. Es gehört mit einer Verkaufsfläche von rund 7.300 m<sup>2</sup> zu den drei kleineren Dortmunder Stadtbezirkszentren. Hinsichtlich der vergleichsweise geringen einzelhandelsrelevanten Ausstrahlungskraft ist der ausgeprägte Wettbewerb mit dem Sondergebietsstandort Indupark anzuführen.

### 7.10.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                                                                                        |
| Stadtbezirk                                                      | Lütgendortmund                                                                                                                                                         |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Lütgendortmund                                                                                                                                                         |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Bereich begrenzt durch Lütgendortmunder Straße im Süden, Westermannstraße im Norden, Limbecker Straße im Westen und Westlicher Straße im Osten<br>Ausdehnung ca. 600 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Bövinghausen ca. 2.400 m<br>Entfernung zum SO-Gebiet Indupark ca. 2.700 m                                                         |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Stadtbezirk, 47.683 Einwohner                                                                                                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                        |
| Verkaufsfläche                                                   | 7.300 m <sup>2</sup> (6,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                   |
| Anzahl der Betriebe                                              | 39 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                               |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.700 m <sup>2</sup>                                                                                              |

**7.10.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund**

| <b>Einzelhandelsstruktur</b><br>Angebotsstruktur<br>Sortimentsschwerpunkte<br>Sortimentsstruktur | vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und –tiefe mit Schwerpunkt im überwiegend kurzfristigen Bedarf<br>in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|----------------------------------|-----|------------------------------------|-----|----------------------------------|----|
| Magnetbetriebe<br>Wochenmärkte                                                                   | <div data-bbox="606 716 1292 1052"> <p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The chart is divided into three segments: a large light gray segment representing 65% (überwiegend kurzfristiger Bedarf), a medium dark gray segment representing 26% (überwiegend mittelfristiger Bedarf), and a small dark gray segment representing 9% (überwiegend langfristiger Bedarf). A legend to the right of the chart identifies these segments.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfsstufe</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>9%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="550 1108 1402 1265"> <p>Rewe (1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Center Shop (900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</p> <p>Wochenmarkt auf dem Heinrich-Sondermann-Platz (2x wöchentlich)</p> </div> | Bedarfsstufe | Anteil | überwiegend kurzfristiger Bedarf | 65% | überwiegend mittelfristiger Bedarf | 26% | überwiegend langfristiger Bedarf | 9% |
| Bedarfsstufe                                                                                     | Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf                                                                 | 65%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf                                                               | 26%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend langfristiger Bedarf                                                                 | 9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                                                          | Bezirksverwaltungsstelle Lütgendortmund, Sozialbüro Lütgendortmund<br>Postfiliale<br>katholische und evangelische Kirche<br>JFS Lütgendortmund, Städtisches Begegnungszentrum, Seniorenbüro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b><br>Motorisierter Verkehr<br>Parkmöglichkeiten<br>ÖPNV             | Hauptverkehrsstraße Lütgendortmunder Straße und Limbecker Straße<br>Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen<br>Anschluss an S-Bahn und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b><br>Organisationsstruktur                                  | zentrale Einzelhandelsbausteine im Umfeld des Heinrich-Sondermann-Platzes; Einzelhandelsbesatz entlang der Limbecker Straße mit hoher Nutzungsdichte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |

**7.10.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Umfeld des Heinrich-Sondermann-Platzes mit großflächigem Rewe als zentraler Magnetbetrieb, zum Teil recht einfacher Angebotsstandard<br>Limbecker Straße mit dem Center Shop als Magnetbetrieb und durchgängigem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz<br>Lütgendortmunder Straße mit Magnetbetrieb Penny, leicht in südliche Richtung vom Kernbereich des Zentrums abgesetzt                                                                                                         |
| Identifikationspunkte                        | Heinrich-Sondermann-Platz, Fußgängerzone Limbecker Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                               | belebtes Stadtbezirkszentrum im Westen von Dortmund mit einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung und vielseitigem Einzelhandelsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stärken                                      | ansprechend gestaltete Fußgängerzone mit hohen Dichten, freundliche Atmosphäre, belebter Marktplatz in zentraler Lage, integrierte Magnetbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | teilweise einfacher Angebotsstandard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Lütgendortmund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im Süden des zentralen Versorgungsbereichs, Lütgendortmunder Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund ist ein belebtes, funktionsfähiges Zentrum, das seiner Versorgungsaufgabe gerecht wird.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern. Eine Stärkung ergänzender zentrenrelevanter Angebote (u.a. auch in den Warengruppen Bekleidung, Sport/Freizeit) kann zur Attraktivität des Zentrums beitragen.</li> </ul> |

### 7.10.3 Zentraler Bereich Marten

Der zentrale Bereich Marten liegt im Nordosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Marten. Der nächstgelegene zentrale Bereich Kirchlinde befindet sich in rund 1,7 km Entfernung. Über die Martener Straße und die Schulte-Heuthaus-Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Marten-Süd Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Marten (rund 9.300 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 89:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Marten

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 12                  | 1.830                            | 10,2                | 19,5                    | 0,52        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 110                              | 0,2                 | 1,0                     | 0,24        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 410                              | 1,6                 | 3,1                     | 0,53        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 120                              | 0,6                 | 1,8                     | 0,31        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>17</b>           | <b>2.470</b>                     | <b>12,7</b>         | <b>25,4</b>             | <b>0,50</b> |
| Bekleidung                                | 4                   | 800                              | 1,8                 | 4,4                     | 0,41        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 90                               | 0,4                 | 1,2                     | 0,29        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 150                              | 0,4                 | 0,6                     | 0,63        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 40                               | 0,1                 | 1,0                     | 0,07        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 30                               | 0,1                 | 0,9                     | 0,08        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>1.110</b>                     | <b>2,7</b>          | <b>8,2</b>              | <b>0,33</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 80                               | 0,2                 | 1,2                     | 0,13        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 2,7                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 2                   | 160                              | 0,5                 | 1,3                     | 0,38        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 340                              | 2,9                 | 3,2                     | 0,91        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 80                               | 0,6                 | 0,5                     | 1,21        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,7                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | 10                               | 0,1                 | 0,6                     | 0,22        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 10                               | -                   | 4,4                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>6</b>            | <b>680</b>                       | <b>4,3</b>          | <b>15,3</b>             | <b>0,28</b> |
| Sonstiges                                 | 1                   | 20                               | 0,1                 | 0,4                     | 0,20        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>30</b>           | <b>4.280</b>                     | <b>19,8</b>         | <b>49,3</b>             | <b>0,40</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Germania, Marten, rund 9.300 Einwohner)

Der zentrale Bereich Marten umfasst 30 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs (v.a. Bekleidung sowie Elektronik/Multimedia). Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt K+K (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmittel-discounter Aldi (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten acht kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Marten erstreckt sich in dem Bereich südlich der Martener Straße und nördlich der Schulte-Heuthaus-Straße. Die Angebotsstrukturen des gewachsenen städtischen Zentrums decken vor allem die Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe ab, es sind jedoch auch Angebote der langfristigen Bedarfsstufe vorzufinden.

Dem Zentrum Marten ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dieser wird es aus einzelhandelsrelevanter Sicht weitgehend gerecht. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist vor allem die Weitläufigkeit anzuführen, die zum Teil geringe Nutzungsdichten bedingt.

### 7.10.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Marten

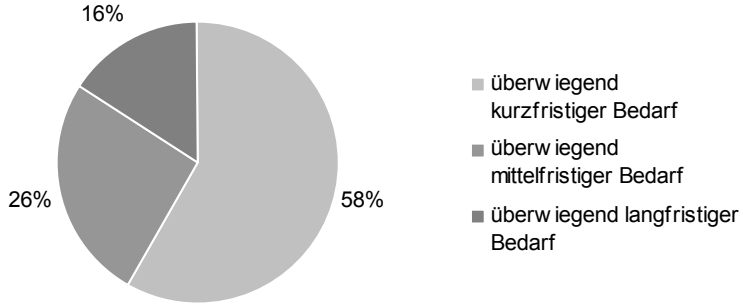


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                              |
| Stadtbezirk                                                         | Lütgendortmund                                                                                                                                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Marten                                                                                                                                                                                                       |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Bereich südlich der Martener und nördlich der Schulte-Heuthaus-Straße<br>Ausdehnung ca. 700 m                                                                                                                |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum SO-Gebiet Indupark ca. 1.900 m                                                                                                                                                                |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Germania, Marten, 9.328 Einwohner                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                      | 4.280 m <sup>2</sup> (3,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                         |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 30 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                                                    | vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe mit Schwerpunkt im überwiegend kurzfristigen Bedarf, teilweise discountorientiertes Angebotsniveau |



**7.10.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Marten**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>16% 26% 58%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                              |
| Magnetbetriebe                          | Supermarkt K+K (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                     |
| Wochenmärkte                            | Wochenmarkt an der Barichstraße (einmal wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>katholische Kirche<br>Steinhammer-Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Schulte-Heuthaus-Straße, Martener Straße und Bärenbruch                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ÖPNV                                    | Anschluss an S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                   | verzweigte Netzstrukturen mit folgenden Lagen                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | Martener Straße mit den beiden Einzelhandelspolen Kik und K+K, hohe Einzelhandelsdichte, im östlichen Teil einseitiger Einzelhandelsbesatz<br>In der Meile/Heumannstraße mit geringer Einzelhandelsdichte, Penny Markt als Magnetbetrieb<br>abgesetzter Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi mit einer Orientierung auf Kunden mit Pkw |
| Identifikationspunkte                   | Allee in der Meile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gesamteindruck                          | ruhiges Zentrum mit ausdehnungsbedingten Lücken im Einzelhandelsbesatz                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stärken                                 | vorhandene Einzelhandelspole                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**7.10.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Marten**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                                    | Verkehrsaufkommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Germania und Marten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Marten ist ein sehr weitläufiges, in den Wohnsiedlungsbereich integriertes Zentrum. Die Einzelhandelsstrukturen sind vornehmlich kleinteilig. So weisen auch die Lebensmitteldiscounter im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen unterdurchschnittliche Betriebsgrößen auf. Es wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern.</li> </ul> |

### 7.10.4 Zentraler Bereich Bövinghausen

Der zentrale Bereich Bövinghausen befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Bövinghausen. Das nächstgelegene Zentrum ist das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund in rund 2,4 km Entfernung. Über die Provinzialstraße (B 235) wird das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war dieser zentrale Bereich als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Bövinghausen, Westrich und (anteilig) Deipenbeck (rund 10.600 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 90:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Bövinghausen

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 10                  | 3.200                            | 17,5                | 22,5                    | 0,78        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 120                              | 0,3                 | 1,1                     | 0,24        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 400                              | 1,7                 | 3,6                     | 0,48        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 4                   | 210                              | 1,0                 | 2,1                     | 0,49        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>18</b>           | <b>3.930</b>                     | <b>20,5</b>         | <b>29,3</b>             | <b>0,70</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 710                              | 1,4                 | 5,1                     | 0,28        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 50                               | 0,2                 | 1,4                     | 0,15        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 100                              | 0,3                 | 0,7                     | 0,38        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 40                               | 0,1                 | 1,2                     | 0,06        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                               | -                   | 1,0                     | 0,04        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>2</b>            | <b>910</b>                       | <b>2,0</b>          | <b>9,5</b>              | <b>0,21</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 180                              | 0,4                 | 1,4                     | 0,26        |
| Möbel                                     | 1                   | 50                               | 0,1                 | 3,1                     | 0,02        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                                | -                   | 1,5                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 40                               | 0,4                 | 3,6                     | 0,11        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 40                               | 0,3                 | 0,6                     | 0,49        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                                | -                   | 0,6                     | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                                | -                   | 5,0                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>3</b>            | <b>310</b>                       | <b>1,2</b>          | <b>17,6</b>             | <b>0,07</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                               | -                   | 0,4                     | 0,08        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>23</b>           | <b>5.160</b>                     | <b>23,7</b>         | <b>56,8</b>             | <b>0,42</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Bövinghausen, Westrich, (anteilig Deipenbeck), rund 10.600 Einwohner)

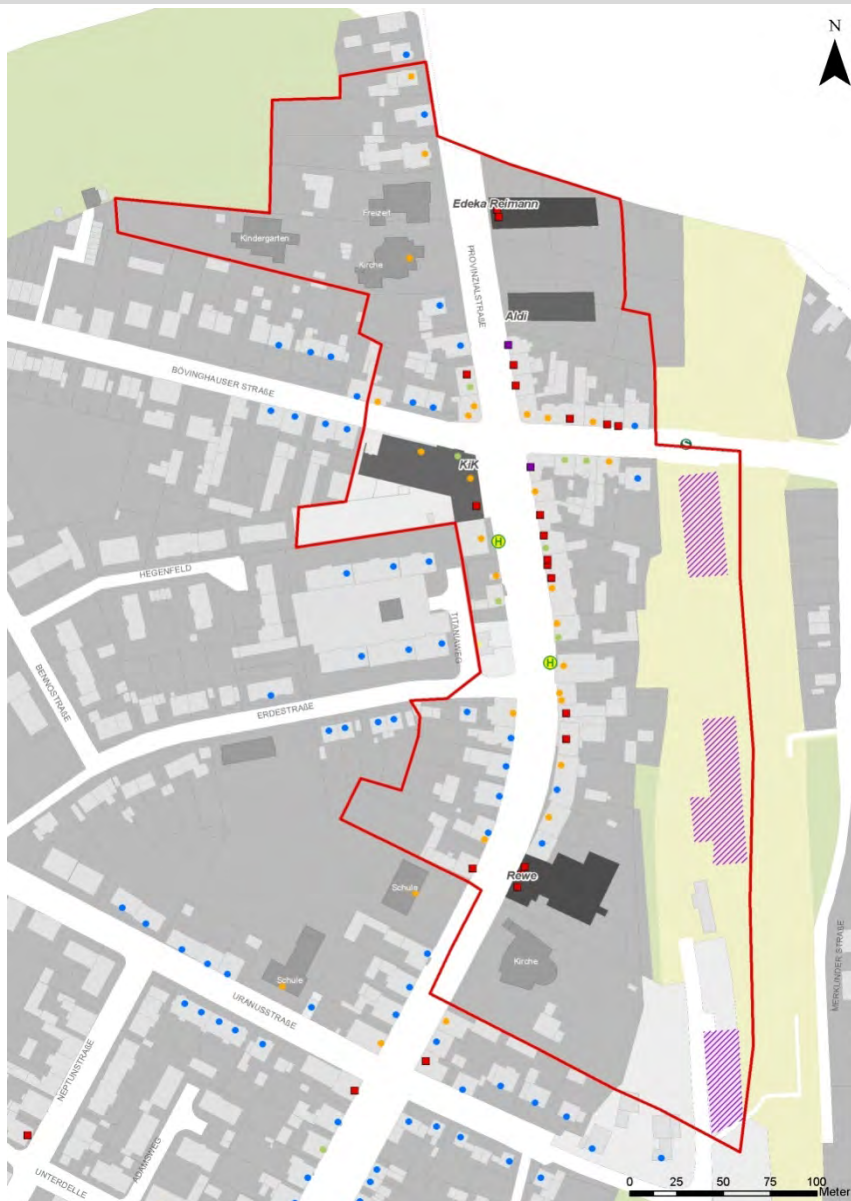
In dem zentralen Bereich bestehen 23 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Weitere relevante Angebote bestehen in der mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. Bekleidung). Als Magnetbetrieb fungieren die Supermärkte Edeka (rund 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Rewe (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten zwei kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Bövinghausen erstreckt sich bandartig und beidseitig entlang der Provinzialstraße zwischen Uranusstraße und der Stadtgrenze Dortmund/Castrop-Rauxel. Die Versorgung zielt auf die Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche ab.

Dem zentralen Bereich Bövinghausen ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dieser wird es insbesondere im Bereich der Grundversorgung mit einer Zentralität von 0,78 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gut gerecht. Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen ergänzen das Angebot in dem hoch verkehrsbelasteten bandartigen Zentrum.

### 7.10.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bövinghausen



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                 |
| Stadtbezirk                  | Lütgendortmund                                                                  |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Bövinghausen                                                                    |
| Ausdehnung/Straßen           | Provinzialstraße zwischen Uranusstraße und Lotharstraße<br>Ausdehnung ca. 600 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund ca. 2.400 m                   |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Bövinghausen, Westrich, anteilig Deipenbeck, rund 10.600 Einwohner              |

**7.10.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bövinghausen**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verkaufsfläche                                                   | 5.160 m <sup>2</sup> (4,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                 |
| Anzahl der Betriebe                                              | 23 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Angebotsstruktur                                                 | der Grundversorgung entsprechendes Einzelhandelsangebot in nahezu allen Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                      |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>76% 18% 6%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                           |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale<br>katholische Kirche<br>angrenzend: evangelische Kirche, Treff Evangelische Kirche Bövinghausen, Freiligrath- und Marienborn-Grundschule                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Provinzialstraße                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Regionalbahn sowie Buslinien                                                                                                                                                                                                                                            |

**7.10.4.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bövinghausen**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Organisationsstruktur                        | bandartige Struktur entlang der Provinzialstraße mit großformatigen Lebensmittelanbietern als Pole an beiden Enden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gesamteindruck                               | funktionales Zentrum mit geringer Aufenthaltsqualität und ohne Einkaufsatmosphäre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stärken                                      | integrierte Lebensmittelstandorte, moderner Einzelhandelsbaustein am nördlichen Ende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schwächen                                    | Verkehrsbelastung, gestalterische Mängel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Bövinghausen und Westrich (anteilig Deipenbeck)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im Osten des Zentralen Versorgungsbereichs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist ein bandartiges Zentrum. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Provinzialstraße ist die Aufenthaltsqualität gering und das Zentrum vor allem funktional ausgerichtet. Mit modernen Einzelhandelsbausteinen, insbesondere Lebensmittelmärkten, wird es seiner Versorgungsaufgabe sehr gut gerecht.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu stärken.</li> <li>■ Ergänzungen unter Berücksichtigung der Potenzialflächen wären wünschenswert.</li> </ul> |

### 7.10.5 Zentraler Bereich Oespel

Der zentrale Bereich Oespel liegt im Südosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Oespel. Der Sondergebietsstandort Indupark befindet sich in rund 0,9 km Entfernung. Das Zentrum wird über den Steinsweg an das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien und eine S-Bahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil (rund 4.300 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 91:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Oespel

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 6                   | 1.460                | 6,3                 | 9,0                     | 0,70        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 10                   | -                   | 0,5                     | 0,07        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 110                  | 0,6                 | 1,4                     | 0,39        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 40                   | 0,2                 | 0,8                     | 0,22        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>9</b>            | <b>1.620</b>         | <b>7,1</b>          | <b>11,8</b>             | <b>0,61</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 50                   | 0,2                 | 2,1                     | 0,09        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                   | -                   | 0,6                     | 0,04        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 90                   | 0,3                 | 0,3                     | 0,94        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 10                   | -                   | 0,5                     | 0,04        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 50                   | 0,2                 | 0,4                     | 0,51        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>210</b>           | <b>0,7</b>          | <b>3,8</b>              | <b>0,19</b> |
| Wohneinrichtung                           | 1                   | 140                  | 0,2                 | 0,6                     | 0,45        |
| Möbel                                     | 1                   | 890                  | 1,3                 | 1,2                     | 1,07        |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                    | -                   | 0,6                     | -           |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | -                    | -                   | 1,5                     | -           |
| Foto/Optik                                | -                   | -                    | -                   | 0,2                     | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,3                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 20                   | 0,2                 | 0,3                     | 0,74        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 30                   | 0,1                 | 2,0                     | 0,03        |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                   | 20                   | -                   | 0,4                     | 0,07        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>5</b>            | <b>1.100</b>         | <b>1,9</b>          | <b>7,1</b>              | <b>0,26</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 10                   | -                   | 0,2                     | 0,13        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>15</b>           | <b>2.940</b>         | <b>9,7</b>          | <b>22,8</b>             | <b>0,43</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Oespel, rund 4.300 Einwohner)



Der zentrale Bereich Oespel verfügt über 15 Einzelhandelsbetriebe und insgesamt rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurz- und langfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel. Als Magnetbetrieb fungieren der Getränkemarkt Rudat (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Edeka (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Möbelfachmarkt Küchen Regent Reuper (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierte kein Leerstand.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Oespel umfasst den Bereich zwischen Steinsweg, Auf der Linnert und Borussiastraße. Es hat sich als einer von insgesamt zwei Einzelhandelsstandorten in unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet Indupark behaupten können. Der Einzelhandelsbesatz besteht aus einem Supermarkt und Getränkemarkt am Steinsweg sowie einem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im östlichen Zentrumsbereich. Ein städtebaulicher Zusammenhang dieser beiden Pole ist kaum gegeben, wobei sich der Besatz funktional ergänzt.

Dem zentralen Bereich Oespel ist die Versorgungsaufgabe eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Es wird dieser, vor allem im Bereich der Grundversorgung, gerecht. Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Ausstattung ist der Wettbewerb zum Sondergebietsstandort Indupark spürbar. Die städtebauliche Gestaltung ist einfach, die Aufenthaltsqualität gering.

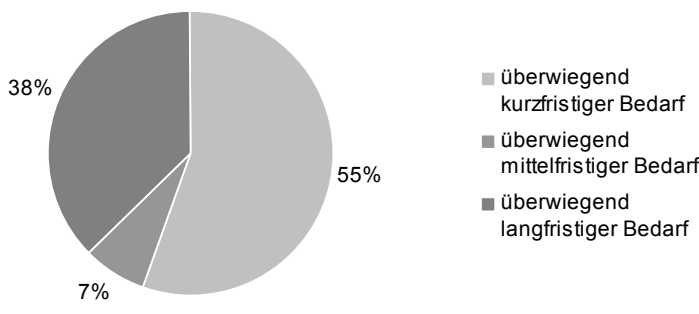
### 7.10.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Oespel



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                              |
| Stadtbezirk                                                         | Lütgendortmund                                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Oespel                                                                                                       |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Bereich zwischen Steinsweg, Auf der Linnert und Borussiastraße<br>Ausdehnung ca. 400 m                       |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum SO-Gebiet Indupark ca. 900 m                                                                  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Oespel, 4.269 Einwohner                                                                                      |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                      | 2.940 m <sup>2</sup> (2,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                         |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 15 Einzelhandelsbetriebe                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                        |                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                                                    | eingeschränktes, auf Grundversorgung ausgerichtetes Angebot mit einem zweiten Schwerpunkt im Sortiment Möbel |

**7.10.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Oespel**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel                                                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>55% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>38% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>7% überwiegend langfristiger Bedarf</p> |
| Magnetbetriebe                          | Getränke Rudat (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Edeka (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Küchen Regent Reuper (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                         |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Versicherungen                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>evangelische Kirche<br>angrenzend: Schule an der Froschlake                                                                                                                                        |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Borussiastraße und Steinsweg                                                                                                                                                                  |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                   | zwei Pkw-kundenorientierte Anbieter am Steinsweg, einzelne Anbieter im Kreuzungsbereich Borussiastraße/Auf der Linnert                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                               |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamteindruck                          | geringe Einzelhandelsdichten, hauptsächlich Wohnnutzung                                                                                                                                                           |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                   |
| Stärken                                 | Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                               | kein funktionaler Zusammenhang, Verkehrsaufkommen, kein Zentrumscharakter                                                                                                                                         |
| <b>Versorgungsfunktion</b>              | für den statistischen Unterbezirk Oespel                                                                                                                                                                          |

**7.10.5.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Oespel**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Oespel ist aus einzelhandelsrelevanter Sicht vor allem auf die Versorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung ausgerichtet. Darüber hinausreichende zentrenrelevante Angebote sind sehr eingeschränkt. Die städtebauliche Gestaltung ist einfach, die Aufenthaltsqualität gering. Dies ist vor allem auch auf den Wettbewerb zum Sondergebietsstandort Indupark zurückzuführen.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum wird seiner Versorgungsaufgabe nur zum Teil gerecht. Die Sicherung der Nahversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, sollte unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel bei künftigen Entwicklungen im Vordergrund stehen. Darüber hinaus kann eine Stärkung ergänzender zentrenrelevanter Angebote (u.a. Bekleidung, Schuhe, Elektronik/Multimedia) zur Attraktivität des Zentrums beitragen.</li> </ul> |

### 7.10.6 Sondergebietsstandort Indupark

Der Sondergebietsstandort Indupark befindet sich im Westen des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Oespel. Er wird im Norden durch die Autobahn A 40 begrenzt und reicht im Süden bis zur S-Bahn-Trasse (S1). Im Westen reicht der Sondergebietsstandort bis zur Brand-schachtstraße bzw. Zeche Oespel und im Osten bis zum Dortmunder Technologiepark. Die An-bindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die A 40, die Borussiastraße und die Bren-naborstraße. Mehrere Buslinien binden den Standort in das ÖPNV-Netz ein.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 92:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsre-levante Zentralität im Sondergebietsstandort Indupark

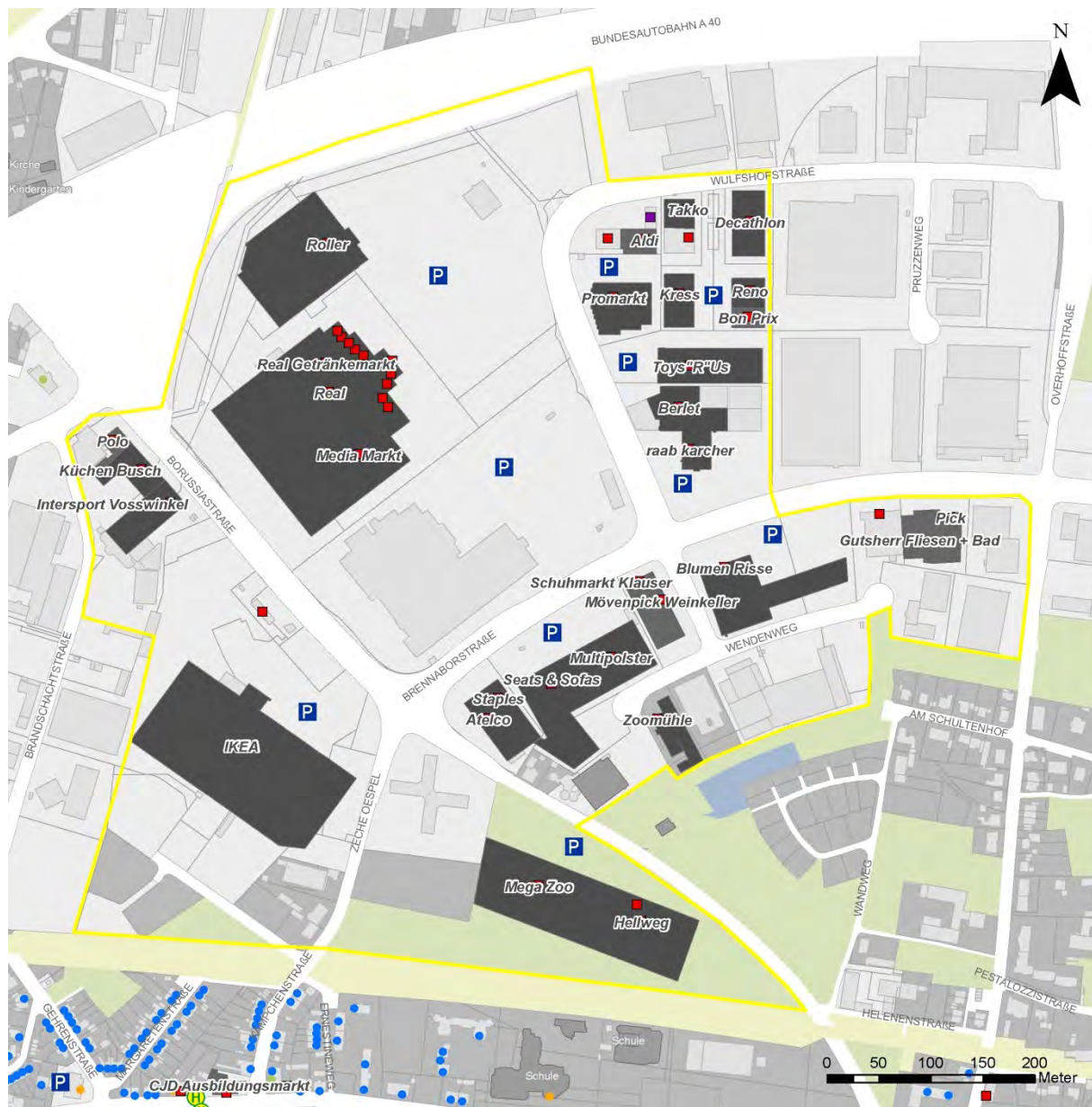
| Warengruppe                               | Anzahl der Be-triebe | Verkaufs-fläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentrali-tät |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------|--------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 9                    | 8.310                             | 40,3                | 1.245,7                | 0,03         |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                    | 2.450                             | 4,4                 | 62,2                   | 0,07         |
| Gesundheit und Körperpflege               | 1                    | 680                               | 3,0                 | 199,5                  | 0,01         |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 2                    | 1.660                             | 7,2                 | 114,5                  | 0,06         |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>14</b>            | <b>13.100</b>                     | <b>54,8</b>         | <b>1.621,8</b>         | <b>0,03</b>  |
| Bekleidung                                | 6                    | 6.700                             | 24,2                | 283,1                  | 0,09         |
| Schuhe/Lederwaren                         | 3                    | 2.510                             | 9,2                 | 78,4                   | 0,12         |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                    | 3.280                             | 8,7                 | 39,6                   | 0,22         |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                    | 2.180                             | 7,7                 | 66,9                   | 0,12         |
| Sport und Freizeit                        | 3                    | 3.860                             | 14,7                | 56,0                   | 0,26         |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>14</b>            | <b>18.530</b>                     | <b>64,5</b>         | <b>524,1</b>           | <b>0,12</b>  |
| Wohneinrichtung                           | -                    | 3.880                             | 6,9                 | 77,2                   | 0,09         |
| Möbel                                     | 3                    | 18.440                            | 24,8                | 171,0                  | 0,15         |
| Elektro/Leuchten                          | -                    | 2.880                             | 8,0                 | 85,7                   | 0,09         |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                    | 4.880                             | 39,2                | 201,4                  | 0,19         |
| Foto/Optik                                | 1                    | 100                               | 0,7                 | 32,6                   | 0,02         |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                    | -                                 | -                   | 43,9                   | -            |
| Uhren/Schmuck                             | 1                    | 100                               | 0,9                 | 35,6                   | 0,02         |
| Baumarktsortimente                        | 5                    | 13.500                            | 16,7                | 278,4                  | 0,06         |
| Gartenmarktsortimente                     | 1                    | 7.440                             | 6,7                 | 48,3                   | 0,14         |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>14</b>            | <b>51.220</b>                     | <b>103,9</b>        | <b>974,1</b>           | <b>0,11</b>  |
| Sonstiges                                 | -                    | 260                               | 1,0                 | 24,7                   | 0,04         |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>42</b>            | <b>83.110</b>                     | <b>224,1</b>        | <b>3.144,8</b>         | <b>0,07</b>  |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Der Sondergebietsstandort Indupark umfasst 42 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 83.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist damit nach der City der zweitgrößte Einzelhandelsstandort im Dortmunder Stadtgebiet. Der Standort verfügt über umfassende Angebotsstrukturen in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt auf langfristigen Bedarf (v.a. Möbel und Baumarktsortimente). Größte Anbieter sind u.a. das SB-Warenhaus Real (rund 16.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)<sup>41</sup>, der Möbelmarkt Ikea (rund 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Baumarkt Hellweg (rund 13.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Möbelmarkt Roller (rund 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Gartenmarkt Blumen Risse (rund 6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten jeweils ein großflächiger und ein kleinflächiger Leerstand.

---

<sup>41</sup> In der Zwischenzeit hat eine Umstrukturierung des SB-Warenhauses Real stattgefunden. Eine Teilfläche wird durch den Elektronikmarkt MediaMarkt eingenommen.

**Karte 52: Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Indupark**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung/Nutzungskartierung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Der Sondergebietsstandort Indupark ist der größte Sondergebietsstandort und damit auch die größte dezentrale Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet. Mit der Eröffnung des Elektronikfachmarktes Media-Markt auf einer Teilfläche des Real SB-Warenhauses wurde seine Zentralität weiter gestärkt. Der Sondergebietsstandort Indupark verfügt über einen hohen Anteil an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

**Entwicklungsziele/Handlungsempfehlungen**

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel stellt dieser Standortbereich einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar, welche der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Dabei ist seiner räumlichen Ausdehnung aufgrund der umliegenden Nutzungen eine Grenze gesetzt.

Durch die Ansiedlung von IKEA wurde ein wichtiger Schritt in die Richtung der Profilierung als Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten getätigt. Daneben stellt die Verlagerung und Erweiterung des Hellweg-Baumarktes einen weiteren Schritt in diese Richtung dar. Mit nicht zentrenrelevanten Folgenutzungen am Altstandort des Hellweg-Baumarktes (Polsterfachmarkt) konnte diese Entwicklung fortgesetzt werden.

Künftige Einzelhandelsnutzungen/-ansiedlungen sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans zu prüfen, wobei auch die Zielsetzungen des REHK zu berücksichtigen sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auszuschließen. Darüber hinaus sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Randsortimente zu begrenzen. Das bedeutet: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Gemäß den Regelungen des REHK ist darüber hinaus eine Verkaufsflächenobergrenze bei Möbelmärkten von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Randsortimente und bei Bau- und Gartenmärkten von maximal 1.500 m<sup>2</sup> einzuhalten. Dabei soll ein Einzelsortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, Aktionswaren sind auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand. Ziel sollte es im jeweiligen Planungsfall sein, vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans sowie des REHK das „Gefährdungspotenzial“ für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere durch das Angebot zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente) zu reduzieren und abzusichern.

Die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Regelungen (B-Plan Lü 152) am Sondergebietsstandort Indupark lassen für zukünftige Steuerungsmöglichkeiten zu große Spielräume. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Bebauungsplanes Lü 152 an die BauNVO 1990 und die damit verbundenen Regelungsmöglichkeiten zur einzelhandelsrelevanten Feinsteuerung (u.a. Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifische Verkaufsflächen) geboten.



## 7.11 Standortprofil: Huckarde

Der Stadtbezirk Huckarde liegt im westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 15,085 km².

**Karte 53: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Huckarde zählt mit lediglich rund 36.000 Einwohnern zu den drei Dortmunder Stadtbezirken mit den niedrigsten Einwohnerzahlen. Der Stadtbezirk erstreckt sich entlang der Kirchlinger bzw. Rahmer Straße vom westlichen Ortsteil Kirchlinde bis zum am östlichen Rand des Stadtbezirks gelegenen Ortsteils Deusen. Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Autobahn 45 sowie Grünfugen gliedern die in großen Teilen durch eine eher aufgelockerte Bebauung gekennzeichnete Siedlungsstruktur des Stadtbezirks vertikal.

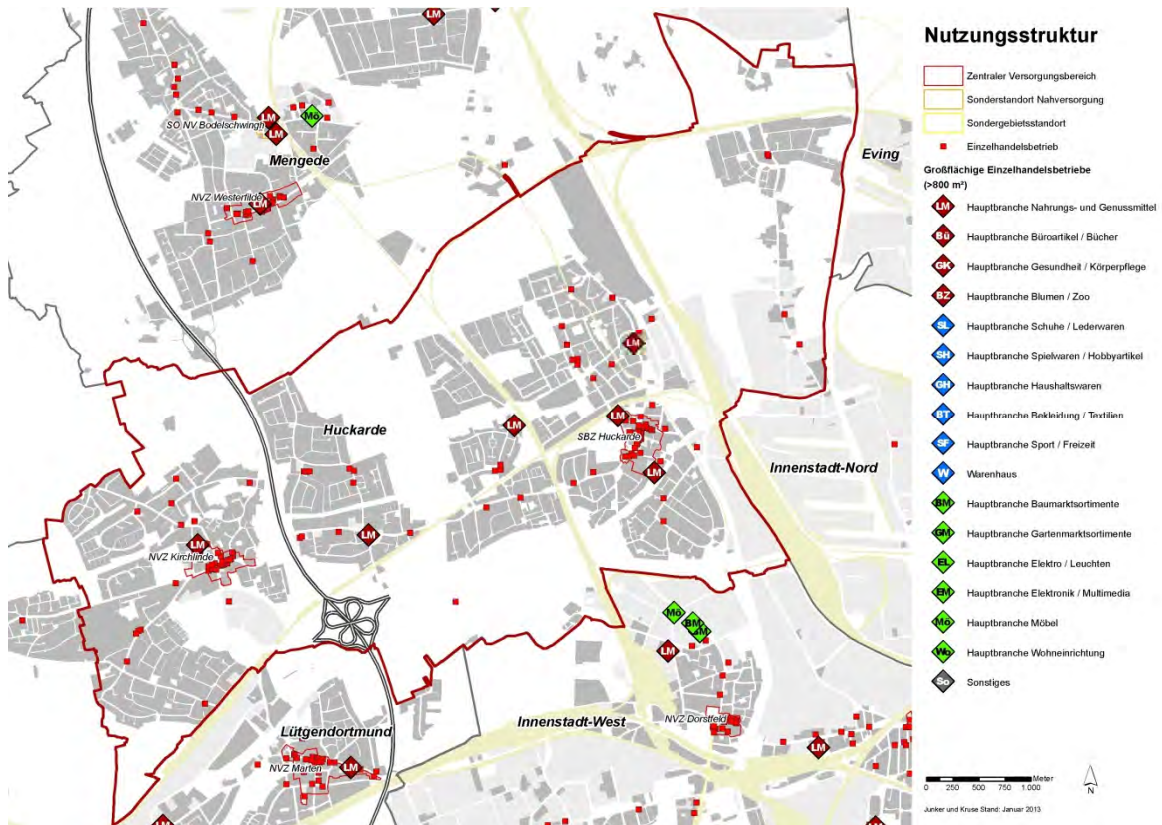
**Tabelle 93: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Huckarde (Stand 31.12.2011)**

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Einwohner im Stadtbezirk</b> | 35.802 (2004: 36.912)           |
| <b>Minderjährigenquote</b>      | 21,2 % (Dortmund gesamt 19,4 %) |
| <b>Altenquote</b>               | 29,3 % (Dortmund gesamt 30,8 %) |
| <b>Arbeitslosenquote</b>        | 12,6 % (Dortmund gesamt 12,5 %) |

|                                                         |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 2.371 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                        |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 810 Deusen (1.935)<br>820 Huckarde (16.536)<br>830 Jungferntal-Rahm (6.244)<br>840 Kirchlinde (11.087) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 54: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Huckarde**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Im Stadtbezirk Huckarde befinden sich die räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 54 und Abbildung 17) in zentralen Lagen. Dabei lassen sich innerhalb der Standortstruktur nur zwei zentrale Bereiche ablesen, zum einen das Stadtbezirkszentrum Huckarde (rund 6.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 37 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk) und ein Zentrum in Kirchlinde (rund 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 23 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk). Die übrigen Verkaufsflächen entfallen auf solitäre Standorte, die vorwiegend der Nahversorgung dienen.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 wurden für den Stadtbezirk Huckarde vier Zentren festgelegt (vgl. dazu Tabelle 94). Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.11.2 und 7.11.3 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die Standortbereiche Mai-loh/Varziner Straße und Jungferntal entsprechen nicht den diesem Masterplan zugrunde lie-

genden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 13.9.1 und 13.9.2 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale dargestellt. Der bestehende Lebensmittelmarkt in Mailoh/Varziner Straße wird als Nahversorgungsstandort berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 94: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Huckarde**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Zentren</b>                                            | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Huckarde<br/>           Ortsteilzentrum Kirchlinde<br/>           Quartiersversorgungszentrum Jungferntal<br/>           Quartiersversorgungszentrum Mailoh/Varziner Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkszentrum Huckarde (vgl. Kapitel 7.11.2.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Kirchlinde (vgl. Kapitel 7.11.3.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandort:<br/>           Mailoh/Varziner Straße (vgl. Kapitel 13.9.1)</p> <p>Kein Standorttyp gemäß Masterplan 2013:<br/>           Jungferntal (vgl. Kapitel 13.9.2)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>              | 18.600 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Davon in Zentren                                          | 11.000 m <sup>2</sup> (59,5 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Davon am Sondergebietsstandort                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>                       | 0,52 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt:<br>1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>         | 93,3 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.250 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 187,9 Mio. Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

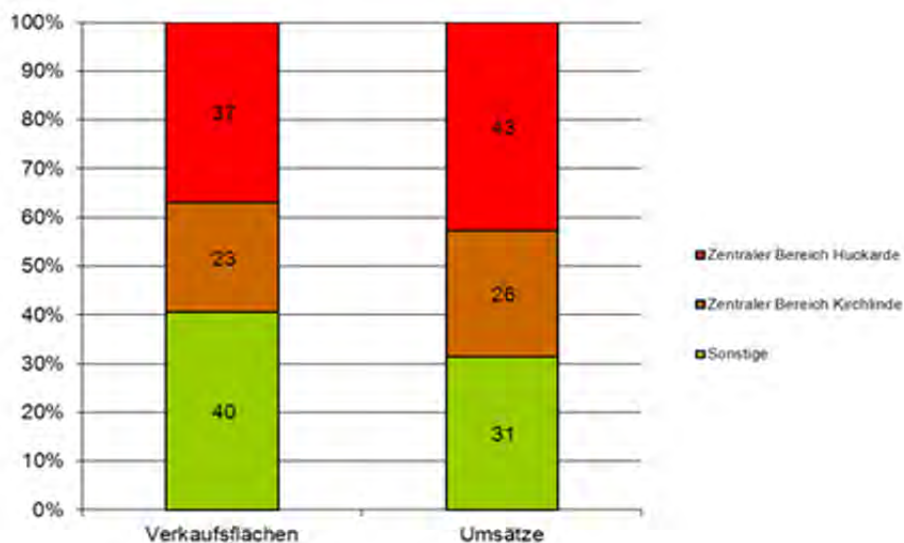
Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Huckarde liegt mit einem Wert von 93,3 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch deutlich unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,42 ist die

niedrigste im Vergleich zu den übrigen Dortmunder Stadtbezirken. Mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft fließt an Standorte außerhalb des Stadtbezirks Huckarde ab.

Die Versorgungsfunktion des Huckarder Einzelhandels war bereits 2004 vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet. An dieser Situation hat sich grundsätzlich nichts verändert; strukturelle Veränderungen haben sich auf die Zentrenstruktur ausgewirkt. Die ehemaligen Quartiersversorgungszentren in Jungferntal und Mailoh können somit aufgrund von Funktionsverlusten nicht mehr als Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) qualifiziert werden.

**Abbildung 17: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Huckarde)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 95: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Huckarde**

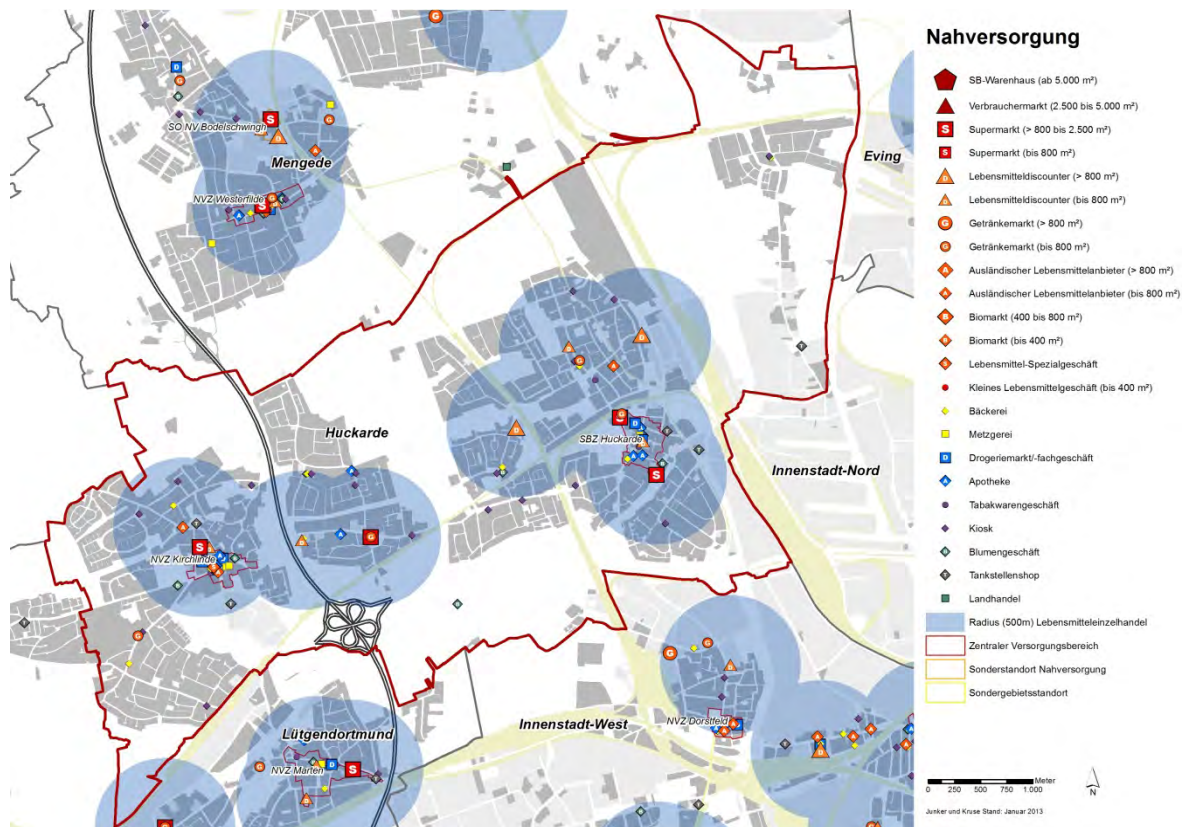
| Warengruppe                             | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel              | 63                  | 11.100            | 51,4                | 74,4                   | 0,69        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                     | 6                   | 700               | 1,4                 | 3,7                    | 0,38        |
| Gesundheit und Körperpflege             | 13                  | 2.100             | 10,5                | 11,9                   | 0,88        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher      | 4                   | 400               | 1,8                 | 6,8                    | 0,27        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b> | <b>86</b>           | <b>14.300</b>     | <b>65,1</b>         | <b>96,9</b>            | <b>0,67</b> |
| Bekleidung                              | 7                   | 1.300             | 2,9                 | 16,9                   | 0,17        |
| Schuhe/Lederwaren                       | 2                   | 200               | 0,9                 | 4,7                    | 0,20        |
| GPK/Haushaltswaren                      | 1                   | 400               | 1,0                 | 2,4                    | 0,43        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                 | 1                   | 100               | 0,3                 | 4,0                    | 0,08        |

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Sport und Freizeit                        | 2                   | 200               | 0,5                 | 3,3                    | 0,14        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>13</b>           | <b>2.200</b>      | <b>5,6</b>          | <b>31,3</b>            | <b>0,18</b> |
| Wohneinrichtung                           | 6                   | 500               | 0,7                 | 4,6                    | 0,15        |
| Möbel                                     | -                   | -                 | -                   | 10,2                   | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 2                   | 600               | 1,5                 | 5,1                    | 0,30        |
| Elektronik/Multimedia                     | 1                   | 100               | 1,2                 | 12,0                   | 0,10        |
| Foto/Optik                                | 3                   | 100               | 1,0                 | 1,9                    | 0,51        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 4                   | 200               | 1,3                 | 2,6                    | 0,49        |
| Uhren/Schmuck                             | 5                   | 100               | 1,0                 | 2,1                    | 0,47        |
| Baumarktsortimente                        | 3                   | 300               | 0,5                 | 16,6                   | 0,03        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 100               | -                   | 2,9                    | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>24</b>           | <b>2.000</b>      | <b>7,2</b>          | <b>58,2</b>            | <b>0,12</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100               | 0,2                 | 1,5                    | 0,12        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>123</b>          | <b>18.600</b>     | <b>78,1</b>         | <b>187,9</b>           | <b>0,42</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Huckarde (vgl. Tabelle 95) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 11.100 m² Verkaufsfläche). Die übrigen Angebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen sind deutlich geringer ausgeprägt und bewegen sich mit Ausnahme der Warengruppe Bekleidung z.T. deutlich unterhalb 800 m² Verkaufsfläche. Diese Warengruppenstruktur spiegelt zum einen die geringe Verkaufsflächenausstattung insgesamt wider, zum anderen aber auch die einfache Zentrenstruktur (bestehend aus nur zwei Zentren).

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Huckarde wird durch die Angebote in den beiden Zentren sowie ergänzenden Nahversorgungsstandorten gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 0,69 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel korrespondiert mit der geringen quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,31 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner, was als Hinweis auf strukturelle Schwächen gewertet werden kann (u.a. Betriebsgrößen der Lebensmitteldiscounter). Im Bereich Drogeriewaren wird dagegen eine deutlich höhere Ausstrahlungskraft entwickelt (Zentralitätswert 0,89). Eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist weitreichend gegeben. Räumliche Defizite ergeben sich vor allem für die statistischen Unterbezirke Hangeney, Jungferntal und Deusen, wobei hier die unterversorgten Bereiche im Hinblick auf die Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelmärkte (wie beispielsweise großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte) ein aus betrieblicher Sicht zu niedriges Bevölkerungspotenzial aufweisen (deutlich weniger als 5.000 Einwohner).

**Karte 55: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Huckarde**

Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung; (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.3, Tabelle 8)



### 7.11.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Huckarde

Karte 56: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Huckarde



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 56 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Huckarde im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Huckarde:

- Stadtbezirkszentrum Huckarde (2004: Stadtbezirkszentrum Huckarde)
- Nahversorgungszentrum Kirchlinde (2004: Ortsteilzentrum Kirchlinde)

### 7.11.2 Zentraler Bereich Huckarde

Der zentrale Bereich Huckarde befindet sich nordwestlich der City (rund 4 km Luftlinie) im Südwesten des Stadtbezirks Huckarde im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Rahmer Straße sowie die Huckarder Straße. Es wird über mehrere Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus grenzt im Norden der Bahnhof Dortmund Huckarde Nord an; östlich des Zentrums in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Stadtbahn-Haltestelle. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Huckarde (rund 35.800 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 96:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Huckarde

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 11                  | 4.070                            | 20,7                | 74,4                    | 0,28        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 110                              | 0,2                 | 3,7                     | 0,06        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 7                   | 1.110                            | 6,1                 | 11,9                    | 0,51        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 180                              | 0,9                 | 6,8                     | 0,13        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>20</b>           | <b>5.470</b>                     | <b>27,9</b>         | <b>96,9</b>             | <b>0,29</b> |
| Bekleidung                                | 4                   | 400                              | 1,2                 | 16,9                    | 0,07        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 160                              | 0,6                 | 4,7                     | 0,13        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 100                              | 0,3                 | 2,4                     | 0,13        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 30                               | 0,1                 | 4,0                     | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 120                              | 0,3                 | 3,3                     | 0,10        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>6</b>            | <b>810</b>                       | <b>2,6</b>          | <b>31,3</b>             | <b>0,08</b> |
| Wohneinrichtung                           | 3                   | 230                              | 0,4                 | 4,6                     | 0,09        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 10,2                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 20                               | 0,1                 | 5,1                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 20                               | 0,2                 | 12,0                    | 0,02        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 80                               | 0,6                 | 1,9                     | 0,32        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 3                   | 140                              | 1,0                 | 2,6                     | 0,40        |
| Uhren/Schmuck                             | 3                   | 50                               | 0,5                 | 2,1                     | 0,25        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 10                               | -                   | 16,6                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 2,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>11</b>           | <b>550</b>                       | <b>2,9</b>          | <b>58,2</b>             | <b>0,05</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 20                               | 0,1                 | 1,5                     | 0,06        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>37</b>           | <b>6.850</b>                     | <b>33,4</b>         | <b>187,9</b>            | <b>0,18</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Huckarde, rund 35.800 Einwohner)



Das Zentrum Huckarde umfasst 37 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebotsanteile in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Edeka (rund 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt dm (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten sieben kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Innerhalb des Zentrums Huckarde gruppieren sich die Einzelhandelseinrichtungen um den gewachsenen Ortskern und die Rahmer Straße. Es ist überwiegend auf die Grundversorgung ausgerichtet und zeigt ein niedriges Angebotsniveau. Die gewachsenen Geschäftslagen weisen nur sehr geringe Einzelhandelsdichten auf. Zwei wichtige Magnetbetriebe, zwei Lebensmittelsupermärkte, sind zwar ins Zentrum integriert, liegen aber dennoch abgesetzt und eher solitär. Das räumlich funktionale Gerüst ist dadurch schwach ausgebildet. Leerstände und renovierungsbedürftige Gebäude, z.B. im Bereich des Kreuzungsbereichs Huckarder Straße/Rahmer Straße und auch Spielhallennutzungen signalisieren punktuell Trading-Down Tendenzen. Die Versorgungsfunktion eines Stadtbezirkszentrums ist dadurch insgesamt nicht vollständig gewährleistet. Demgegenüber bieten die abwechslungsreichen städtebaulichen Strukturen ein gewisses Potenzial. Historisch geprägte, durchgrünte Situationen und der belebte Urbanusplatz bilden ein freundliches, teilweise dörfliches Ambiente.

Dem Zentrum Huckarde ist die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums für Huckarde zugewiesen. Dieser wird es aufgrund seiner Ausstattung nur zum Teil gerecht. Das Einzelhandelsangebot ist in erster Linie auf die Grundversorgung ausgerichtet. Drei Lebensmittelmärkte stellen im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung wichtige Magnetbetriebe dar. Ein der Zentrenfunktion angemessenes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten in verschiedenen Fachgeschäften/-märkten ist dagegen eingeschränkt. Dienstleistungsanbieter und Gastronomie tragen zur Multifunktionalität bei.

### 7.11.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Huckarde

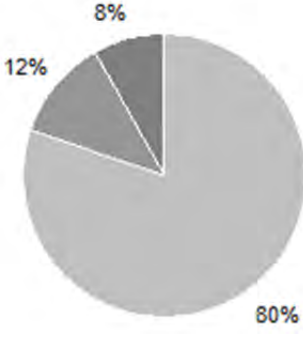


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

#### Lage

|                              |                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadtbezirk                  | Huckarde                                                                                                                                  |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Huckarde                                                                                                                                  |
| Ausdehnung/Straßen           | Bereich südlich des Bahnhofes Huckarde-Nord zwischen Urbanus- bzw. Rahmer Straße und dem Gemeindezentrum im Osten<br>Ausdehnung ca. 500 m |

**7.11.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Huckarde**

| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Dorstfeld ca. 2.100 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|----------------------------------|-----|------------------------------------|-----|----------------------------------|----|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Stadtbezirk, 35.802 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Verkaufsfläche                                                   | 6.850 m <sup>2</sup> (37,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Anzahl der Betriebe                                              | 37 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientiertes Angebot mit ergänzenden Angeboten in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Wohneinrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Sortimentsstruktur                                               |  <table border="1"> <caption>Sortimentsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Bedarfsstufe</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table> | Bedarfsstufe | Anteil | überwiegend kurzfristiger Bedarf | 80% | überwiegend mittelfristiger Bedarf | 12% | überwiegend langfristiger Bedarf | 8% |
| Bedarfsstufe                                                     | Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf                                 | 80%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf                               | 12%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| überwiegend langfristiger Bedarf                                 | 8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (1.900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), dm (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Wochenmärkte                                                     | Wochenmarkt an der Rahmer Straße (2x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Bezirksverwaltungsstelle Huckarde, Sozialbüro Huckarde<br>Seniorenbüro Huckarde<br>Postfiliale<br>katholische Kirche<br>angrenzend: Urbanus-Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Rahmer Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Regionalbahn sowie Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |        |                                  |     |                                    |     |                                  |    |

**7.11.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Huckarde**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                        | Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Dorfkerns Huckarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Geschäftsstraßen Rahmer Straße und Huckarder Straße mit weitgehend einseitigem Einzelhandelsbesatz, insgesamt geringen Nutzungsdichten und den Magnetbetrieben dm und Netto<br>Rewe-Markt an der Urbanus-/ Varziner Straße<br>Edeka-Markt an der Rossbachstraße<br>weitere Straßen innerhalb des Versorgungsbereichs ohne relevante Anbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Identifikationspunkte                        | Urbanusplatz als belebter Treffpunkt, atmosphärischer, historischer Ortskern um den Kirchplatz, Edeka-Markt in moderner Architektur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gesamteindruck                               | kleines, auf die Grundversorgung ausgerichtetes Stadtbezirkszentrum, trotz städtebaulicher Potenziale wirkt das Zentrum punktuell ungepflegt, den Einzelhandelseinrichtungen fehlt ein klarer räumlich-funktionaler Zusammenhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stärken                                      | vorhandene Lebensmittelanbieter, belebter Urbanusplatz, abwechslungsreiche städtebauliche Strukturen mit Potenzialen, teilweise grünes Ambiente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Schwächen                                    | geringe Nutzungsdichten, niedriger Angebotsstandard, undeutliche Organisationsstruktur; für ein Stadtbezirkszentrum geringe Gesamtgröße und zu große Fokussierung auf die Grundversorgung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Huckarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Huckarde wird seiner Versorgungsaufgabe nur zum Teil gerecht. Das einzelhandelsrelevante Angebot ist vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet und kann hier mit modernen Anbietern eine gute Ausstrahlungskraft entwickeln. Ergänzende Angebote, insbesondere in zentrentragenden Sortimentsbereichen (wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe), sind im Hinblick auf die Versorgungsfunktion unterrepräsentiert und könnten das Stadtbezirkszentrum stärken.</li> <li>■ Die städtebauliche Situation stellt sich dabei sehr freundlich und mit entsprechenden Entwicklungspotenzialen dar. Das Stadtbezirkszentrum sollte unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel gestärkt und gesichert werden.</li> </ul> |

### 7.11.3 Zentraler Bereich Kirchlinde

Der zentrale Bereich Kirchlinde liegt im Westen des Stadtbezirks Huckarde im statistischen Bezirk Kirchlinde. Der nächstgelegene zentrale Bereich Marten im Stadtbezirk Lütgendortmund befindet sich in rund 1,7 km Entfernung (Luftlinie). Über die Kirchlinger Straße/Rahmer Straße sowie die Frohlinder Straße/Bärenbruch wird das Zentrum in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz erfolgt durch mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Kirchlinde (rund 11.100 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 97:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kirchlinde

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 11                  | 2.400                            | 12,7                | 23,2                    | 0,55        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 1                   | 70                               | 0,2                 | 1,2                     | 0,14        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 4                   | 640                              | 3,3                 | 3,7                     | 0,88        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 1                   | 90                               | 0,4                 | 2,1                     | 0,20        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>17</b>           | <b>3.200</b>                     | <b>16,6</b>         | <b>30,2</b>             | <b>0,55</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 370                              | 0,9                 | 5,3                     | 0,17        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 60                               | 0,3                 | 1,5                     | 0,17        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 170                              | 0,5                 | 0,7                     | 0,71        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | 1                   | 50                               | 0,2                 | 1,2                     | 0,14        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | -                                | -                   | 1,0                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>4</b>            | <b>650</b>                       | <b>1,8</b>          | <b>9,8</b>              | <b>0,19</b> |
| Wohn Einrichtung                          | 2                   | 120                              | 0,2                 | 1,4                     | 0,11        |
| Möbel                                     | -                   | -                                | -                   | 3,2                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 40                               | 0,1                 | 1,6                     | 0,09        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 40                               | 0,4                 | 3,8                     | 0,11        |
| Foto/Optik                                | 1                   | 50                               | 0,4                 | 0,6                     | 0,60        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                                | -                   | 0,8                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | 2                   | 50                               | 0,5                 | 0,7                     | 0,70        |
| Baumarktsortimente                        | 1                   | 10                               | -                   | 5,2                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                                | -                   | 0,9                     | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>6</b>            | <b>310</b>                       | <b>1,6</b>          | <b>18,2</b>             | <b>0,09</b> |

| Warengruppe        | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|--------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Sonstiges          | -                   | 30                               | 0,1                 | 0,5                     | 0,18        |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>27</b>           | <b>4.190</b>                     | <b>20,1</b>         | <b>58,6</b>             | <b>0,34</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Kirchlinde, rund 11.100 Einwohner)

Das Zentrum Kirchlinde verfügt über 27 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere relevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs. Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Drogeriemarkt Rossmann (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten fünf kleinflächige Leerstände.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der zentrale Bereich Kirchlinde weist zwei Einkaufsstandorte auf, einen im Kreuzungsbereich Kirchlinger Straße/Frohlinder Straße entstandenen Standort und die Pkw-kundenorientierte Agglomeration zwischen Zollernstraße und Frohlinder Straße. Mit 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Zentrum Kirchlinde quantitativ gut aufgestellt und kann seine Versorgungsfunktion weitgehend vollständig wahrnehmen. Das Angebotsniveau ist einfach und preisorientiert. Das Zentrum ist durch die nahe Autobahn zwar gut angebunden, durch die Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen aber auch verkehrlich hoch belastet. Darüber hinaus fehlen Aufenthaltsqualitäten.

Dem Zentrum Kirchlinde ist die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. In dieser Kategorie gehört es mit rund 4.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zu den Nahversorgungszentren mit durchschnittlicher quantitativer Ausstattung. Kleinere Geschäfte mit zentrenrelevanten Angeboten, Dienstleistungen und Gastronomie ergänzen das Angebot. Das Zentrum wird im Bereich der Grundversorgung seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht.

### 7.11.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchlinde

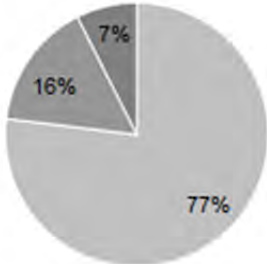


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                                              |
| Stadtbezirk                                                      | Huckarde                                                                                                                     |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Kirchlinde                                                                                                                   |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Kreuzungsbereich von Kirchlinde/Rahmer und Frohlinder Straße, in östlicher Richtung bis Wasserstraße<br>Ausdehnung ca. 600 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Marten (Stadtbezirk Lütgendortmund) ca. 1.700 m                                         |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Kirchlinde-Alt, Siedlung Siepmannstraße, Hangeney, 11.087 Einwohner                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                   | 4.190 m <sup>2</sup> (22,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | 27 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m <sup>2</sup>                                                                |



### 7.11.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchlinde

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            | <p>Angebotsstruktur<br/>grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit ergänzenden Bausteinen in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe</p> <p>Sortimentsschwerpunkte<br/>in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien</p> <p>Sortimentsstruktur</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                         |  <p>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rossmann (450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>angrenzend: katholisches Krankenhaus Dortmund-West, RAG Bildung GmbH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          | <p>Motorisierter Verkehr<br/>Hauptverkehrsstraßen Kirchlinger Straße, Frohlinger Straße, Rahmer Straße und Bärenbruch sowie Nähe zur Autobahn</p> <p>Parkmöglichkeiten<br/>Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen</p> <p>ÖPNV<br/>Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  | <p>Organisationsstruktur<br/>Einzelhandelsanbieter im Kreuzungsbereich und Agglomeration</p> <p>Einzelhandelslagen/prägende Bausteine<br/>Einzelhandelsanbieter im Kreuzungsbereich Kirchlinger und Frohlinger Straße, kleinteiliger und dienstleistungsgeprägter Besatz mit Filialisten, einfacher, preisorientierter Angebotsstandard<br/>Pkw-kundenorientierte Agglomeration (Entwicklungspol) mit großen Märkten und einer Ladenzeile, grundversorgungsorientierter Angebotsmix</p> <p>Identifikationspunkte<br/>./.</p> <p>Gesamteindruck<br/>Die großflächigen Märkte dominieren das Zentrum. Die Versorgungsaufgabe kann aber insgesamt vollständig wahrgenommen werden. Die starke Verkehrsbelastung dominiert das Zentrum.</p> |



**7.11.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Kirchlinde**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stärken                                      | gute Verkehrsanbindungen, quantitativ gut und breit aufgestelltes Nahversorgungszentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | starke Verkehrsbelastung mit Trennwirkung, fehlende Aufenthaltsqualitäten, fehlender Mittelpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Kirchlinde-Alt, Siedlung Siepmannstraße, Hangeney                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | Parkplatz Bärenbruch im Süden des zentralen Versorgungsbereichs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Nahversorgungszentrum Kirchlinde wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Die Aufenthaltsqualität ist gering, was nicht zuletzt auf die hohe Verkehrsbelastung zurückzuführen ist.</li> <li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu entwickeln.</li> </ul> |

## 7.12 Standortprofil: Mengede

Der Stadtbezirk Mengede liegt im nordwestlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 28,737 km².

Karte 57: Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; eigene Darstellung

Mengede gehört mit rd. 38.000 Einwohnern zu den drei Dortmunder Stadtbezirken mit den niedrigsten Einwohnerzahlen. Die Wohnsiedlungsstruktur des Stadtbezirks ist in die südlich gelegenen und weitgehend zusammengewachsenen Ortsteile Westerfilde und Bodelschwingh einerseits sowie andererseits in die nördlich gelegenen und ebenfalls weitgehend miteinander verschmolzenen Ortsteile Mengede, Oestrich und Nette einzuteilen. Östlich der Mengeder Heide und abgesetzt am nördlichen Rand des Stadtbezirks liegt der einzige weitere größere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereich Mengeder Heide bzw. Groppenbruch.

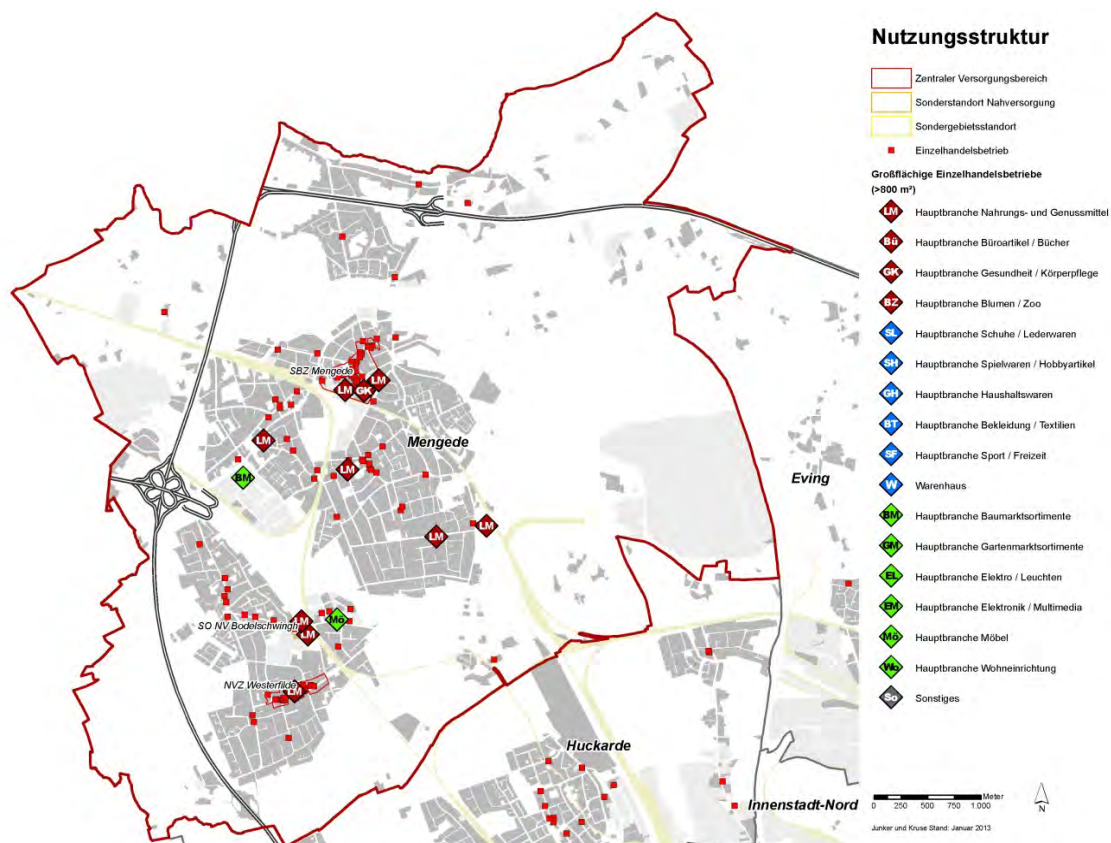
Tabelle 98: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Mengede (Stand 31.12.2011)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Einwohner im Stadtbezirk | 37.804 (2004: 38.129)           |
| Minderjährigenquote      | 21,2 % (Dortmund gesamt 19,4 %) |

|                                                         |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Altenquote</b>                                       | 28,5 % (Dortmund gesamt 30,8 %)                                                                                                                        |
| <b>Arbeitslosenquote</b>                                | 13,2 % (Dortmund gesamt 12,5 %)                                                                                                                        |
| <b>Einwohnerdichte</b>                                  | 1.314 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                                                                        |
| <b>Stadtteile/Statistische Unterbezirke (Einwohner)</b> | 910 Bodelschwingh (6.897)<br>920 Mengede (11.742)<br>930 Nette (6.006)<br>940 Oestrich (6.000)<br>950 Schwieringhausen (815)<br>960 Westerfild (6.344) |

Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198

**Karte 58: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Mengede**



Quelle: Grundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Darstellung

Räumliche Verkaufsflächenschwerpunkte (vgl. dazu Karte 58 und Abbildung 18) befinden sich vor allem in den Zentren des Stadtbezirks Mengede (insgesamt rund 22.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 62 % der bezirklichen Verkaufsfläche). Das größte Zentrum ist das Stadtbezirkszentrum Mengede (rund 13.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 36 % der Verkaufsfläche im Stadtbezirk). Solitäre, großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der Hagebaumarkt an der Breisenbachstraße (rund 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder der Möbelmarkt Drees an der Bodelschwingher Straße (rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) stellen die größten Anbieter außerhalb zentraler Lagen dar.

Im Masterplan Einzelhandel 2004 (vgl. dazu Tabelle 99) wurden für den Stadtbezirk Mengede fünf Zentren ausgewiesen. Im Masterplan Einzelhandel 2013 werden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Diese werden in den Kapiteln 7.12.2 und 7.12.3 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Die ehemaligen Quartiersversorgungszentren Nette, Bodelschwingh und Oestrich entsprechen nicht den diesem Masterplan zugrunde liegenden, höchstrichterlich definierten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Sie werden in den Kapiteln 7.12.4 sowie 13.10.1 und 13.10.2 hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Merkmale analysiert. Künftig wird der Standort Bodelschwingh als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung sowie die an den übrigen Standortbereichen angesiedelten Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandorte berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5.2.1, III+IV).

**Tabelle 99: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mengede**

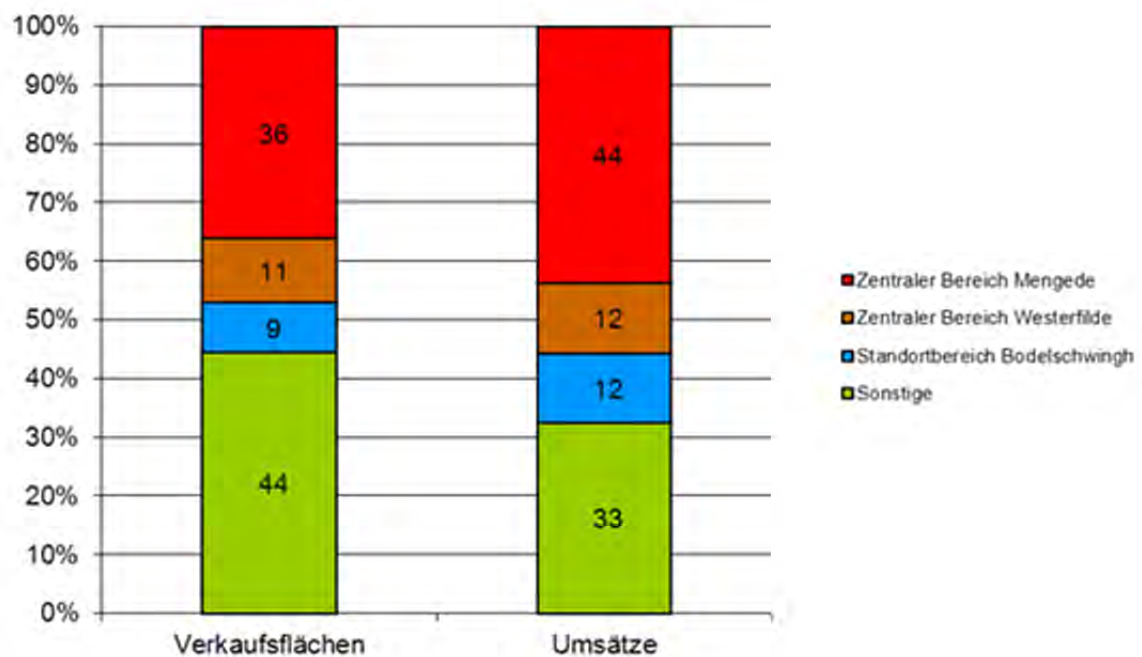
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Standortbereiche</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Zentren</b>                                    | <p><b>gemäß Masterplan 2004:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Mengede<br/>           Ortsteilzentrum Westerfilde<br/>           Quartiersversorgungszentrum Oestrich<br/>           Quartiersversorgungszentrum Nette<br/>           Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh</p> <p><b>gemäß Masterplan 2013:</b><br/>           Stadtbezirkzentrum Mengede (vgl. Kapitel 7.12.2.1)<br/>           Nahversorgungszentrum Westerfilde (vgl. Kapitel 7.12.3.1)</p> <p>Einstufung als Nahversorgungsstandort:<br/>           Nette (vgl. Kapitel 13.10.1)</p> <p>Einstufung als Sonderstandort Nahversorgung:<br/>           Bodelschwingh (vgl. Kapitel 7.12.4.1)</p> <p>Kein Standorttyp gemäß Masterplan 2013:<br/>           Oestrich (vgl. Kapitel 13.10.2)</p> |
| <b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>      | 36.400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Davon in Zentren                                  | 22.300 m <sup>2</sup> (55,7 %)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Davon am Sondergebietsstandort                    | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verkaufsfläche pro Einwohner</b>               | 0,96 m <sup>2</sup> /Einwohner (Dortmund gesamt:<br>1,54 m <sup>2</sup> /Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b> | 94,9 (Dortmund 96,6; BRD Durchschnitt Index=100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>          | 5.340 Euro      |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b> | 202,0 Mio. Euro |

Quelle: Stadt Dortmund, Masterplan Einzelhandel 2004; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für den Stadtbezirk Mengede liegt mit einem Wert von 94,9 sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (96,6) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,69 zeigt, dass per Saldo rund 30 % der lokalen Kaufkraft aus dem Stadtbezirk abfließen. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Außenbezirken ein durchschnittlicher Wert, der dem Bedeutungsüberschuss insbesondere der City, aber auch der Sondergebietsstandorte Rechnung trägt.

**Abbildung 18: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mengede)**



Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; eigene Berechnung

**Tabelle 100: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mengede**

| Warengruppe                 | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel  | 70                  | 17.300            | 84,1                | 80,0                   | 1,05        |
| Blumen (Indoor)/Zoo         | 7                   | 1.300             | 2,6                 | 4,0                    | 0,65        |
| Gesundheit und Körperpflege | 14                  | 3.100             | 14,9                | 12,8                   | 1,16        |

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 8                   | 700               | 3,1                 | 7,4                    | 0,42        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>99</b>           | <b>22.400</b>     | <b>104,6</b>        | <b>104,2</b>           | <b>1,00</b> |
| Bekleidung                                | 18                  | 2.800             | 8,1                 | 18,2                   | 0,45        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 3                   | 300               | 1,1                 | 5,0                    | 0,22        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 1.000             | 3,0                 | 2,5                    | 1,16        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 200               | 0,5                 | 4,3                    | 0,12        |
| Sport und Freizeit                        | 1                   | 700               | 2,3                 | 3,6                    | 0,65        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>23</b>           | <b>5.000</b>      | <b>15,0</b>         | <b>33,7</b>            | <b>0,45</b> |
| Wohneinrichtung                           | 6                   | 900               | 1,4                 | 5,0                    | 0,28        |
| Möbel                                     | 1                   | 2.400             | 3,1                 | 11,0                   | 0,29        |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 500               | 1,5                 | 5,5                    | 0,27        |
| Elektronik/Multimedia                     | 3                   | 400               | 3,5                 | 12,9                   | 0,27        |
| Foto/Optik                                | 6                   | 300               | 2,2                 | 2,1                    | 1,07        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 100               | 0,5                 | 2,8                    | 0,18        |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 100               | 1,0                 | 2,3                    | 0,45        |
| Baumarktsortimente                        | 10                  | 3.500             | 5,3                 | 17,9                   | 0,29        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 700               | 0,6                 | 3,1                    | 0,19        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>30</b>           | <b>8.900</b>      | <b>19,1</b>         | <b>62,6</b>            | <b>0,31</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 100               | 0,4                 | 1,6                    | 0,24        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>152</b>          | <b>36.400</b>     | <b>139,2</b>        | <b>202,0</b>           | <b>0,69</b> |

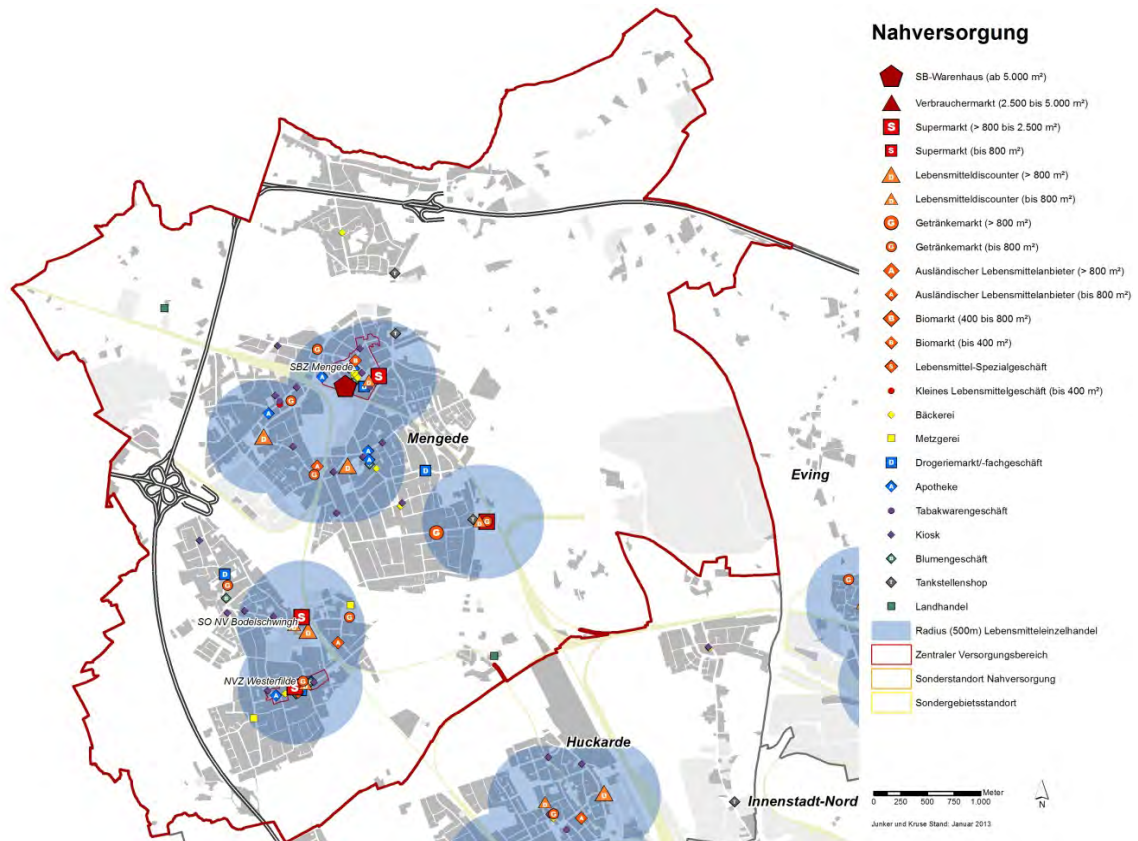
Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

Die warengruppenspezifische Verkaufsflächenverteilung im Stadtbezirk Mengede (vgl. Tabelle 100) zeigt deutliche Schwerpunkte im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 17.300 m² Verkaufsfläche). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe entfällt der höchste Verkaufsflächenanteil erwartungsgemäß auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (2.800 m² Verkaufsfläche), in der langfristigen Bedarfsstufe auf die Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente (4.200 m² Verkaufsfläche).

Das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Mengede wird vor allem durch die Angebote in den Zentren, an Nahversorgungsstandorten sowie einem Sonderstandort Nahversorgung gestützt. Eine Zentralität von insgesamt 1,07 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,46 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner. Weitreichend ist auch eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte gegeben. Lediglich im westlichen Bereich (Bodelschwingh, rund 6.900 Einwohner) und im äußersten nördlichen Ortsteil Mengeder Heide (rund 3.000 Einwohner) sowie im äußersten östlichen Ortsteil Schwieringhausen (rund 800 Einwohner) ergeben

sich Defizite im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten, die jedoch aufgrund der quantitativen Ausstattung kein Versorgungsdefizit begründen.

**Karte 59: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Mengede**





### 7.12.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Mengede

Karte 60: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Mengede



Quelle: eigene Darstellung

In Karte 60 wird ausgehend vom Modell der gesamtstädtischen Zentrenstruktur die Standortstruktur im Stadtbezirk Mengede im Sinne der Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel 2013 dargestellt. Dabei werden die unterschiedlichen Standorttypen differenziert dargestellt.

Folgende zentrale Versorgungsbereiche - unter Berücksichtigung des ergänzenden Sonderstandorts Nahversorgung - liegen im Stadtbezirk Mengede:

- Stadtbezirkszentrum Mengede (2004: Stadtbezirkszentrum Mengede)
- Nahversorgungszentrum Westerfilde (2004: Ortsteilzentrum Westerfilde)
- Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh (2004: Quartierversorgungszentrum Bodelschwingh)



### 7.12.2 Zentraler Bereich Mengede

Der zentrale Bereich Mengede befindet sich nordwestlich der City (rund 8,3 km Luftlinie) im Norden des Stadtbezirks Mengede im gleichnamigen statistischen Bezirk. Über die Dönnstraße und Königshalt ist der Bereich an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Buslinien und den in unmittelbarer Nähe liegenden Mengeder Bahnhof. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Mengede (rund 38.000 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 101:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Mengede

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 14                  | 5.310                            | 31,3                | 80,0                    | 0,39        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 420                              | 1,0                 | 4,0                     | 0,25        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 6                   | 1.860                            | 9,9                 | 12,8                    | 0,77        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | 3                   | 420                              | 1,9                 | 7,4                     | 0,26        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>25</b>           | <b>8.010</b>                     | <b>44,2</b>         | <b>104,2</b>            | <b>0,42</b> |
| Bekleidung                                | 11                  | 1.490                            | 4,8                 | 18,2                    | 0,27        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 130                              | 0,5                 | 5,0                     | 0,11        |
| GPK/Haushaltswaren                        | 1                   | 660                              | 2,0                 | 2,5                     | 0,78        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 150                              | 0,4                 | 4,3                     | 0,10        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 20                               | 0,1                 | 3,6                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>13</b>           | <b>2.450</b>                     | <b>7,8</b>          | <b>33,7</b>             | <b>0,23</b> |
| Wohneinrichtung                           | 5                   | 530                              | 0,9                 | 5,0                     | 0,18        |
| Möbel                                     | -                   | 10                               | -                   | 11,0                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | 1                   | 200                              | 0,7                 | 5,5                     | 0,13        |
| Elektronik/Multimedia                     | 2                   | 180                              | 1,7                 | 12,9                    | 0,13        |
| Foto/Optik                                | 4                   | 180                              | 1,4                 | 2,1                     | 0,67        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | 2                   | 70                               | 0,5                 | 2,8                     | 0,18        |
| Uhren/Schmuck                             | 1                   | 100                              | 0,9                 | 2,3                     | 0,41        |
| Baumarktsortimente                        | 3                   | 1.380                            | 2,3                 | 17,9                    | 0,13        |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 20                               | 0,0                 | 3,1                     | 0,01        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>18</b>           | <b>2.670</b>                     | <b>8,5</b>          | <b>62,6</b>             | <b>0,14</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | 90                               | 0,3                 | 1,6                     | 0,22        |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>56</b>           | <b>13.220</b>                    | <b>60,9</b>         | <b>202,0</b>            | <b>0,30</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Stadtbezirk Mengede, rund 37.800 Einwohner)

Das Zentrum Mengede verfügt über 56 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 13.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Es bestehen darüber hinaus weitere relevante Angebote in den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen (v.a. Bekleidung und Baumarktsortimente). Als Magnetbetriebe fungieren u.a. das SB-Warenhaus Kaufland (rund 4.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Supermarkt Rewe (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt Rossmann (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Fachmarkt Hennig (700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Erhebungszeitpunkt existierten zwölf kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Zentrum Mengede hat sich rund um den Mengeder Markt entwickelt. Mit gut 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt es flächenmäßig das zweitgrößte Stadtbezirkszentrum von Dortmund dar. Die gewachsenen Geschäftsstrukturen in der Mengeder Straße, Siegburger Straße und der Straße Am Amtshaus sind kleinteilig strukturiert und bilden am Mengeder Markt den Mittelpunkt des Zentrums. Sie können auf kurzen Abschnitten hohe Dichten entwickeln, weisen in anderen Abschnitten jedoch Trading-Down-Tendenzen auf, die sich in leerstehenden Ladenlokalen, Spielhallennutzungen und einfachen Angebotsstandards ausdrücken. Die Frequenzen werden vor allem durch moderne, großflächige Lebensmittelanbieter erzeugt. Sie bilden die wichtigsten Einzelhandelsbausteine, sichern den Standort und wirken durch ihre Bauformen als belebendes Element des Zentrums. Trotz hoher städtebaulicher Potenziale und interessanter architektonischer Bausteine fehlt im Stadtbezirkszentrum der räumlich funktionale Zusammenhang. Es „zerfällt“ in mehrere Abschnitte und weist insbesondere am Busbahnhof, nordöstlich des Marktes, Rückseitensituationen auf.

Das Zentrum Mengede übernimmt die Funktion des Stadtbezirkszentrums in Mengede. Es handelt sich um ein belebtes, multifunktionales Zentrum, das seiner Versorgungsaufgabe gut gerecht wird. In Teilbereichen zeigen sich städtebauliche Schwächen, wie beispielsweise im Bereich des Busbahnhofs.

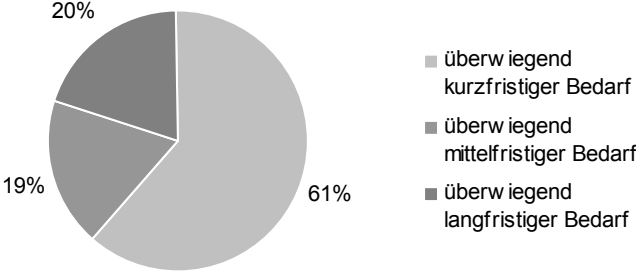
### 7.12.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkzentrum Mengede



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                         |
| Stadtbezirk                  | Mengede                                                                                                                                 |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Mengede                                                                                                                                 |
| Ausdehnung/Straßen           | westlich der Dönnstraße und der Straße Am hohen Teich sowie nördlich der Heimbrücke und östlich des Königshalts<br>Ausdehnung ca. 600 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh ca. 2.300 m                                                                   |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Stadtbezirk, 37.804 Einwohner                                                                                                           |

**7.12.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Mengede**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                   | 13.220 m <sup>2</sup> (36,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Anzahl der Betriebe                                              | 56 Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                                 | umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt in der kurzfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Baumarktsortimente                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>61% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>19% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>20% überwiegend langfristiger Bedarf</p>                                                                                                                                                               |
| Magnetbetriebe                                                   | Kaufland (4.900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rossmann (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Fachmarkt Hennig (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Gartenmarkt SSWW (630 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kodi (490 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (430 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Wochenmärkte                                                     | Auf dem Mengeder Markt (2x wöchentlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Banken, Versicherungen, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Bezirksverwaltungsstelle Mengede, Sozialbüro Mengede, Stadtteilbibliothek Mengede                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                  | Seniorenbüro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                  | Postfiliale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                  | Overberg-Grundschule, Hauptschule-Nette, PSG Gender Bildungsstätte Mengede JaM                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                  | angrenzend: katholische Kirche, Regenbogen-Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Königshalt, Burgring, Schaphusstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**7.12.2.1 Standortprofil: Stadtbezirkszentrum Mengede**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisationsstruktur                        | unterschiedliche Einzelhandelsstrukturen bestehend aus Geschäftsstraßen und großflächigen Anbietern um den Mengeder Markt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Mengeder Markt als städtebaulicher Mittelpunkt, als Standort für Wochenmarkt und Gastronomie, als Busbahnhof sowie als Aufenthalts- und Grünfläche<br><br>Geschäftsstraßen Siegburger Straße/Mengeder Straße/Am Amtshaus mit kleinteiligem Besatz und weitgehend einfachem Angebotsstandard, nur abschnittsweise hohe Dichten, vielfach auch Trading-Down-Tendenzen sichtbar<br><br>Kaufland, Aldi und Rewe im räumlich funktionalen Kontext, dennoch auch in leicht abgesetzter Lage; Aldi und Rewe Standorte durch vorhandene Bebauung und Nutzung der Platzbereiche mit Rückseitencharakter                                                                                                                                                                                       |
| Identifikationspunkte                        | Mengeder Markt, Saalbau, Amtshaus, neue Einzelhandelsbausteine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gesamteindruck                               | insgesamt vielfältiges Stadt- und Geschäftszentrum mit interessanten städtebaulichen Strukturen und einer guten Lebensmittelversorgung; gleichzeitig prägen aber auch Leerstände und punktuell Trading-Down-Tendenzen das Straßenbild.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | vorhandene moderne Lebensmittelanbieter, Mengeder Markt, städtebauliches Potenzial, Quartiersmittel- und Treffpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schwächen                                    | räumlich und auch funktional unklare Situationen, im Bereich Busbahnhof prägender Rückseitencharakter, Leerstände und Trading-Down-Tendenzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtbezirk Mengede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum Mengede ist ein belebtes Zentrum, das seiner Versorgungsfunktion gut gerecht wird. Gleichzeitig sind in Randbereichen allerdings kleinteilige Leerstände und Trading-Down-Prozesse zu beobachten. Eine städtebauliche Aufwertung einzelner Bereiche, z.B. am Busbahnhof, könnte zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.</li> <li>■ Künftige städtebauliche und insbesondere auch einzelhandelsrelevante Entwicklungen sind auf das bestehende Zentrum zu konzentrieren. Entwicklungen im Umfeld, z.B. Dönnstraße, sind in diesem Sinne auszuschließen.</li> <li>■ Das Stadtbezirkszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans zu sichern und zu entwickeln.</li> </ul> |

### 7.12.3 Zentraler Bereich Westerfilde

Der zentrale Bereich Westerfilde befindet sich im Süden des Stadtbezirks Mengede im statistischen Bezirk Westerfilde. Der Standortbereich Bodelschwingh befindet sich in rund 0,6 km Entfernung. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Westerfelder Straße. Mehrere Buslinien binden den Bereich in das ÖPNV-Netz ein. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war das Zentrum als Ortsteilzentrum gekennzeichnet. Demnach soll es eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Westerfilde (rund 6.300 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 102: Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Westerfilde**

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft* in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 11                  | 2.440                | 11,7                | 13,3                    | 0,88        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | 2                   | 90                   | 0,2                 | 0,7                     | 0,35        |
| Gesundheit und Körperpflege               | 3                   | 350                  | 1,5                 | 2,1                     | 0,69        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 70                   | 0,3                 | 1,2                     | 0,25        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>16</b>           | <b>2.950</b>         | <b>13,7</b>         | <b>17,3</b>             | <b>0,79</b> |
| Bekleidung                                | 2                   | 550                  | 1,2                 | 3,0                     | 0,39        |
| Schuhe/Lederwaren                         | 1                   | 80                   | 0,3                 | 0,8                     | 0,36        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 90                   | 0,2                 | 0,4                     | 0,56        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 20                   | -                   | 0,7                     | 0,04        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 20                   | 0,1                 | 0,6                     | 0,14        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>3</b>            | <b>760</b>           | <b>1,8</b>          | <b>5,6</b>              | <b>0,33</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 80                   | 0,1                 | 0,8                     | 0,15        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 1,8                     | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | -                    | -                   | 0,9                     | 0,01        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 20                   | 0,2                 | 2,1                     | 0,09        |
| Foto/Optik                                | 2                   | 100                  | 0,8                 | 0,3                     | 2,38        |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,5                     | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                    | -                   | 0,4                     | 0,11        |
| Baumarktsortimente                        | -                   | -                    | -                   | 3,0                     | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | 10                   | -                   | 0,5                     | 0,02        |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>2</b>            | <b>210</b>           | <b>1,2</b>          | <b>10,4</b>             | <b>0,12</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                    | -                   | 0,3                     | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>21</b>           | <b>3.920</b>         | <b>16,7</b>         | <b>33,5</b>             | <b>0,50</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Westerfilde, rund 6.300 Einwohner)

Das Zentrum Westerfilde umfasst 21 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Darüber hinaus bestehen weitere ergänzende Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (v.a. Bekleidung). Als Magnetbetriebe fungieren der Supermarkt Rewe (rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der Lebensmitteldiscounter Netto (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten drei kleinflächige Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der zentrale Bereich Westerfilde erstreckt sich entlang der Westerfilder Straße zwischen Rohdesdick und Mastbruch. Neben einigen großflächigen bzw. größeren Anbietern prägen kleinere Betriebe die Einzelhandelsstruktur, die in den gewachsenen Geschäftslagen an der Westerfilder Straße keine Nutzungsdichten entwickeln kann. Das Zentrum Westerfilde dient in erster Linie dem Versorgungseinkauf und weist nur geringe Aufenthalts- und städtebauliche Qualitäten auf.

Das Zentrum Westerfilde übernimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Es wird seiner Versorgungsaufgabe insbesondere hinsichtlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln sehr gut gerecht. Per Saldo werden rund 90 % der lokalen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gebunden. Die lineare Struktur entwickelt kaum Aufenthaltsqualität.

### 7.12.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Westerfilde

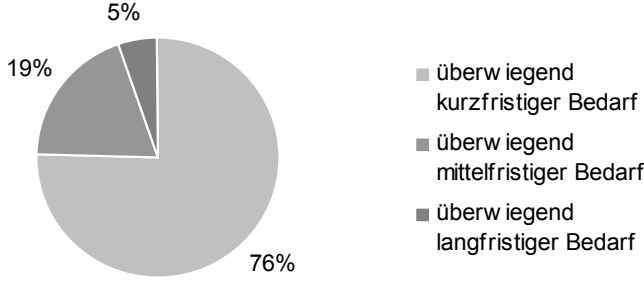


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                   |
| Stadtbezirk                                                         | Mengede                                                                           |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Westerfilde, Bodelschwingh                                                        |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Westerfelder Straße zwischen Rohdesdick und Mastbruch<br>Ausdehnung ca. 600 m     |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh<br>ca. 600 m            |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Westerfilde, 6.344 Einwohner                                                      |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                      | 3.920 m <sup>2</sup> (10,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)             |
| Anzahl der Betriebe                                                 | 21 Einzelhandelsbetriebe                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m <sup>2</sup>         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                        |                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                                    | grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, weitgehend einfaches Angebotsniveau |



### 7.12.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Westerfilde

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>76% 19% 5%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                        |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkte: Versicherungen                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | Postfiliale<br>angrenzend: evangelische Kirche, Jugendtreff Speckestraße                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Westerfilder Straße und Zum Luftschacht                                                                                                                                                                                                                   |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen /prägende Bausteine  | Einzelhandelseinrichtungen entlang der Westerfilder Straße mit integrierten Magnetbetrieben                                                                                                                                                                                   |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gesamteindruck                          | funktionales Grundversorgungszentrum in integrierter Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße                                                                                                                                                                                   |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stärken                                 | vorhandene Lebensmittelanbieter, verkehrsgünstige Lage                                                                                                                                                                                                                        |
| Schwächen                               | keine städtebauliche Mitte, geringe Aufenthaltsqualitäten                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Versorgungsfunktion</b>              | für den statistischen Unterbezirk Westerfilde                                                                                                                                                                                                                                 |

**7.12.3.1 Standortprofil: Nahversorgungszentrum Westerfilde**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Das Nahversorgungszentrum Westerfilde wird aus rein quantitativer Sicht seiner Versorgungsaufgabe gut gerecht.</li><li>■ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu entwickeln.</li></ul> |

### 7.12.4 Standortbereich Bodelschwingh

Der Standortbereich Bodelschwingh liegt im Süden des Stadtbezirks Mengede im statistischen Bezirk Bodelschwingh. Das nächstgelegene Zentrum ist der zentrale Bereich Westerfilde in rund 0,6 km Entfernung. Über die Bodelschwingher Straße wird das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über eine Buslinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 war der Standort als Quartiersversorgungszentrum eingestuft. Es soll demnach eine Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete (rund 6.900 Einwohner) übernehmen.

#### Kenndaten der Einzelhandelssituation

**Tabelle 103:** Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Standort Bodelschwingh

| Warengruppe                               | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mio. Euro | Kaufkraft in Mio. Euro | Zentralität |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                | 5                   | 2260                 | 13,3                | 14,4                   | 0,92        |
| Blumen (Indoor)/Zoo                       | -                   | 30                   | 0,1                 | 0,7                    | 0,08        |
| Gesundheit und Körperpflege               | -                   | 160                  | 0,9                 | 2,3                    | 0,37        |
| PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher        | -                   | 20                   | 0,1                 | 1,3                    | 0,07        |
| <b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>   | <b>5</b>            | <b>2.470</b>         | <b>14,3</b>         | <b>18,8</b>            | <b>0,76</b> |
| Bekleidung                                | 1                   | 470                  | 1,0                 | 3,3                    | 0,32        |
| Schuhe/Lederwaren                         | -                   | 10                   | -                   | 0,9                    | 0,03        |
| GPK/Haushaltswaren                        | -                   | 70                   | 0,2                 | 0,5                    | 0,47        |
| Spielwaren/Hobbyartikel                   | -                   | 20                   | -                   | 0,8                    | 0,03        |
| Sport und Freizeit                        | -                   | 10                   | -                   | 0,6                    | 0,06        |
| <b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b> | <b>1</b>            | <b>580</b>           | <b>1,4</b>          | <b>6,1</b>             | <b>0,22</b> |
| Wohneinrichtung                           | -                   | 20                   | -                   | 0,9                    | 0,02        |
| Möbel                                     | -                   | -                    | -                   | 2,0                    | -           |
| Elektro/Leuchten                          | -                   | 10                   | -                   | 1,0                    | 0,02        |
| Elektronik/Multimedia                     | -                   | 50                   | 0,6                 | 2,3                    | 0,26        |
| Foto/Optik                                | -                   | -                    | -                   | 0,4                    | -           |
| Medizinische und orthopädische Artikel    | -                   | -                    | -                   | 0,5                    | -           |
| Uhren/Schmuck                             | -                   | -                    | -                   | 0,4                    | -           |
| Baumarktsortimente                        | -                   | 10                   | -                   | 3,2                    | -           |
| Gartenmarktsortimente                     | -                   | -                    | -                   | 0,6                    | -           |
| <b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>   | <b>0</b>            | <b>90</b>            | <b>0,7</b>          | <b>11,3</b>            | <b>0,06</b> |
| Sonstiges                                 | -                   | -                    | -                   | 0,3                    | -           |
| <b>Gesamtsumme</b>                        | <b>6</b>            | <b>3.140</b>         | <b>16,4</b>         | <b>36,5</b>            | <b>0,45</b> |

Quelle: Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar-März 2011; IfH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln, 2011; eigene Berechnung

\* einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet (hier: Bodelschwingh, rund 6.900 Einwohner)

Am Standortbereich Bodelschwingh bestehen sechs Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Weitere relevante Angebote bestehen in der mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. Bekleidung). Als Magnetbetriebe fungierten zum Zeitpunkt der Erhebung der Supermarkt Fruchtbörse Limberg (rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Aldi (600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Bekleidungsdiscounter Kik (rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten keine Leerstände.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Der Standort Bodelschwingh befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Westhausen an der Bodelschwingher Straße. Es ist als Pkw-kundenorientiertes Einkaufszentrum mit mehreren großen bzw. großflächigen Anbietern konzipiert. Es stellt die Grundversorgung der westlich und östlich angrenzenden Quartiere sicher und sichert den Standort der ehemaligen Zeche mit ihren historischen Werksgebäuden.

Der Standortbereich Bodelschwingh dient der Grundversorgung im Ortsteil Bodelschwingh und der ergänzenden Grundversorgung im Stadtteil Westerfilde. Dabei handelt es sich um einen funktional gestalteten Einzelhandelsstandort. Es fehlen ergänzende zentrentypische Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie). Der Einzelhandelsbesatz ist auf den Versorgungseinkauf ausgerichtet und nicht auf ein Verweilen, wie in einem städtischen Zentrum. Im Einzugsbereich, der rund 6.900 Einwohner umfasst, entwickelt der Standort eine hohe Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,92) und dient somit der Grund- und Nahversorgung.

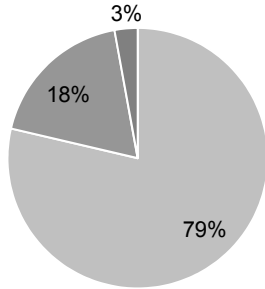
### 7.12.4.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh



Quelle: eigene Darstellung

|                              |                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                |
| Stadtbezirk                  | Mengede                                                                                        |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Bodelschwingh                                                                                  |
| Ausdehnung/Straßen           | Bodelschwingher Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Westhausen<br>Ausdehnung ca. 200 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Westerfilde ca. 600 m                                     |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Bodelschwingh, 6.897 Einwohner                                                                 |

**7.12.4.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkaufsfläche                                                   | 3.140 m <sup>2</sup> (8,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                              |
| Anzahl der Betriebe                                              | sechs Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                       |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                                 | umfassende Angebotsstrukturen in der kurzfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien                                                                                                                                                                                          |
| Sortimentsstruktur                                               |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Fruchtbörse Limberg (1.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Lidl (880 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (550 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Kik (470 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                            |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Bauwesen                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: Westhausen-Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtung Westhausen KESS                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Bodelschwingher Straße                                                                                                                                                                                                                        |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                                            | Pkw-kundenorientierte Agglomeration mit großen Einzelhandelsmärkten                                                                                                                                                                                               |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                            | Fruchtbörse Limberg sowie Standort ehemaliges Zechengelände südlich der Bodelschwingher Straße                                                                                                                                                                    |

**7.12.4.1 Standortprofil: Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh**

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifikationspunkte                        | insbesondere historische Zechengebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                               | Sicherung der Grundversorgung durch moderne Angebotsformen, historische Zechengebäude noch weitgehend leerstehend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | moderne Betriebsformen, kombinierter Standort, Identifikationspotenzial historische Zechengebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Schwächen                                    | Leerstände in historischen Zechengebäuden, Integration in die Ortslagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Bodelschwingh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh dient der ergänzenden Grundversorgung der Stadtteile Westerfilde und Bodelschwingh. Aufgrund seiner städtebaulich funktionalen Gestaltung und fehlenden Multifunktionalität (ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie) entwickelt dieser Standort keinen Zentrencharakter und wird daher nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich (wie im Masterplan 2004) eingestuft. Er dient vor allem der räumlichen Ergänzung der Versorgung in Bodelschwingh, wenngleich er eine siedlungsräumliche Randlage einnimmt.</li> <li>■ Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ist eine Bestandssicherung des Standortes sinnvoll. Ein quantitativer Ausbau ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausstattung nicht notwendig und wünschenswert.</li> </ul> |

## 8 Abkürzungen

---

|         |                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| B       | Bundesstraße                                                                         |
| BAB     | Bundesautobahn                                                                       |
| BauGB   | Baugesetzbuch                                                                        |
| BauNVO  | Baunutzungsverordnung                                                                |
| BVerwG  | Bundesverwaltungsgericht                                                             |
| B-Plan  | Bebauungsplan                                                                        |
| DGK     | Deutsche Grundkarte                                                                  |
| d.h.    | das heißt                                                                            |
| EH      | Einzelhandelsbetriebe                                                                |
| GE/GI   | Baugebiet für gewerbliche/industrielle Nutzung (Bauleitplanung)                      |
| GPK     | Glas/Porzellan/Keramik                                                               |
| i.S.v.  | im Sinne von                                                                         |
| IT      | Informationstechnologie                                                              |
| LEP NRW | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen                                           |
| LM      | Lebensmittel                                                                         |
| MI      | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO                                                         |
| Mio.    | Millionen                                                                            |
| Mrd.    | Milliarden                                                                           |
| NVZ     | Nahversorgungszentrum                                                                |
| OTZ     | Ortsteilzentrum                                                                      |
| OVG     | Oberverwaltungsgericht                                                               |
| PBS     | Papier/Bürobedarf/Schreibwaren                                                       |
| QVZ     | Quartiersversorgungszentrum                                                          |
| REHK    | Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche |
| SB      | Selbstbedienung                                                                      |
| SBZ     | Stadtbezirkszentrum                                                                  |
| SO      | Sondergebiet                                                                         |
| SO NV   | Sonderstandort Nahversorgung                                                         |
| UEL     | Unterhaltungselektronik                                                              |
| VKF     | Verkaufsfläche                                                                       |



|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| vgl. | vergleiche                              |
| WA   | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO |
| z.B. | zum Beispiel                            |
| z.T. | zum Teil                                |
| ZVB  | Zentraler Versorgungsbereich            |

## 9 Verzeichnisse

### Abbildungen

|               |                                                                                                                                                                 |     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abbildung 1:  | Verkaufsflächen, Umsätze und Anzahl der Betriebe des Dortmunder Einzelhandels nach Lagen (absolut und prozentual).....                                          | 1   |
| Abbildung 2:  | Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel in den Dortmunder Stadtbezirke in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner .....                           | 34  |
| Abbildung 3:  | Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Tabakwaren)..... | 37  |
| Abbildung 4:  | Standortstrukturmodell .....                                                                                                                                    | 51  |
| Abbildung 5:  | Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Dortmunder Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen .....                                                   | 86  |
| Abbildung 6:  | Einzelhandelsbetriebe nach Kernsortiment im Dortmunder Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen .....                                                             | 87  |
| Abbildung 7:  | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-West) .....                                                                                      | 115 |
| Abbildung 8:  | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Nord).....                                                                                       | 149 |
| Abbildung 9:  | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Ost).....                                                                                        | 180 |
| Abbildung 10: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Eving) .....                                                                                                | 202 |
| Abbildung 11: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Scharnhorst).....                                                                                           | 224 |
| Abbildung 12: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Brackel).....                                                                                               | 251 |
| Abbildung 13: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Aplerbeck) .....                                                                                            | 278 |
| Abbildung 14: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hörde) .....                                                                                                | 314 |
| Abbildung 15: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hombruch) .....                                                                                             | 351 |
| Abbildung 16: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Lütgendortmund) .....                                                                                       | 378 |
| Abbildung 17: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Huckarde) .....                                                                                             | 409 |
| Abbildung 18: | Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mengede).....                                                                                               | 426 |

### Karten

|          |                                                                                                         |     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Karte 1: | Stadtbezirke der Stadt Dortmund .....                                                                   | 23  |
| Karte 2: | Statistische Unterbezirke und Siedlungsstruktur der Stadt Dortmund.....                                 | 24  |
| Karte 3: | Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich .....                               | 25  |
| Karte 4: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Dortmunder Stadtgebiet .....                                 | 25  |
| Karte 5: | Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Dortmunder Stadtgebiet ..... | 32  |
| Karte 6: | Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte.....                                     | 39  |
| Karte 7: | Zentrenstruktur der Stadt Dortmund .....                                                                | 65  |
| Karte 8: | Standortstruktur der Stadt Dortmund.....                                                                | 66  |
| Karte 9: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....                                          | 112 |

|           |                                                                             |     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Karte 10: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-West.....   | 113 |
| Karte 11: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-West.....               | 117 |
| Karte 12: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-West .....                        | 118 |
| Karte 13: | Einzelhandelslagen in der Dortmunder City .....                             | 121 |
| Karte 14: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 146 |
| Karte 15: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Nord .....  | 147 |
| Karte 16: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirks Innenstadt-Nord .....             | 151 |
| Karte 17: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Nord .....                        | 152 |
| Karte 18: | Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Bornstraße .....                 | 175 |
| Karte 19: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 177 |
| Karte 20: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Ost....     | 178 |
| Karte 21: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-Ost .....               | 182 |
| Karte 22: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Ost.....                          | 183 |
| Karte 23: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 199 |
| Karte 24: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Eving .....            | 200 |
| Karte 25: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Eving .....                        | 204 |
| Karte 26: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Eving .....                                  | 205 |
| Karte 27: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 221 |
| Karte 28: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Scharnhorst.....       | 222 |
| Karte 29: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Scharnhorst .....                  | 226 |
| Karte 30: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst.....                             | 227 |
| Karte 31: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 248 |
| Karte 32: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Brackel .....          | 249 |
| Karte 33: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Brackel .....                      | 253 |
| Karte 34: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Brackel .....                                | 254 |
| Karte 35: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 275 |
| Karte 36: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Aplerbeck .....        | 276 |
| Karte 37: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Aplerbeck .....                    | 281 |
| Karte 38: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck.....                               | 282 |
| Karte 39: | Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost .....              | 309 |
| Karte 40: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 311 |
| Karte 41: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Hörde .....            | 312 |
| Karte 42: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Hörde.....                         | 316 |
| Karte 43: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hörde .....                                  | 317 |
| Karte 44: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 348 |
| Karte 45: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Hombruch.....          | 349 |
| Karte 46: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Hombruch .....                     | 353 |
| Karte 47: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hombruch.....                                | 354 |
| Karte 48: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke.....              | 375 |
| Karte 49: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk<br>Lütgendortmund..... | 376 |
| Karte 50: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Lütgendortmund .....               | 380 |

|           |                                                                     |     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Karte 51: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund .....                 | 381 |
| Karte 52: | Nutzungssituation am Sondergebietsstandort Indupark .....           | 404 |
| Karte 53: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke .....     | 406 |
| Karte 54: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Huckarde ..... | 407 |
| Karte 55: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Huckarde .....             | 411 |
| Karte 56: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Huckarde .....                       | 412 |
| Karte 57: | Lage des Stadtbezirks im Stadtgefüge/Statistische Bezirke .....     | 423 |
| Karte 58: | Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtbezirk Mengede .....  | 424 |
| Karte 59: | Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Mengede .....              | 428 |
| Karte 60: | Zentrenstruktur im Stadtbezirk Mengede .....                        | 429 |

## Tabellen

|             |                                                                                                                   |     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1:  | Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung .....                                                                | 16  |
| Tabelle 2:  | Definition von Lagekategorien .....                                                                               | 18  |
| Tabelle 3:  | Bevölkerungsentwicklung 2004 -2011 nach Stadtbezirken .....                                                       | 22  |
| Tabelle 4:  | Einwohner, Fläche und Einwohnerdichte nach Stadtbezirken .....                                                    | 23  |
| Tabelle 5:  | Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den<br>Dortmunder Stadtbezirken (mit Thier-Galerie) ..... | 28  |
| Tabelle 6:  | Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Dortmund nach<br>Warengruppen .....                                    | 29  |
| Tabelle 7:  | Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner .....                                                         | 34  |
| Tabelle 8:  | Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und<br>Genussmittel .....                              | 35  |
| Tabelle 9:  | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dortmund 2012 in<br>Mio. Euro .....                                 | 40  |
| Tabelle 10: | Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in<br>Dortmund 2012 (in Mio. Euro) .....       | 42  |
| Tabelle 11: | Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Dortmund 2012 .....                                                    | 43  |
| Tabelle 12: | Angebots- und nachfrageseitige Kennwerte des Dortmunder<br>Einzelhandels nach Stadtbezirken .....                 | 45  |
| Tabelle 13: | Zentrenhierarchie der Stadt Dortmund .....                                                                        | 53  |
| Tabelle 14: | Ausstattungsmerkmale der Zentrenstypen .....                                                                      | 55  |
| Tabelle 15: | Dortmunder Sortimentsliste .....                                                                                  | 88  |
| Tabelle 16: | Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung .....                                                              | 99  |
| Tabelle 17: | Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den<br>konzeptionellen Aussagen – Übersicht .....                  | 107 |
| Tabelle 18: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-<br>West (Stand 31.12.2011) .....                     | 112 |
| Tabelle 19: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks<br>Innenstadt-West .....                       | 114 |
| Tabelle 20: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur<br>in der Innenstadt-West .....                | 115 |

|             |                                                                                                                                                                                                                                          |     |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 21: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich City .....                                          | 119 |
| Tabelle 22: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Möllerbrücke .....                                  | 126 |
| Tabelle 23: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Dorstfeld .....                                     | 131 |
| Tabelle 24: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Unionviertel .....                                  | 136 |
| Tabelle 25: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität Standortbereich Planetenfeldstraße .....                                 | 141 |
| Tabelle 26: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                                | 147 |
| Tabelle 27: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord .....                                                                                                                                                 | 148 |
| Tabelle 28: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt-Nord .....                                                                                                                                          | 150 |
| Tabelle 29: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Nordstadt .....                                     | 153 |
| Tabelle 30: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Schützenstraße (zentraler Versorgungsbereich) ..... | 158 |
| Tabelle 31: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Münsterstraße-Nord .....                            | 163 |
| Tabelle 32: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Borsigplatz .....                                   | 168 |
| Tabelle 33: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sondergebietsstandort Bornstraße .....                                | 173 |
| Tabelle 34: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                                 | 177 |

|             |                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 35: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost .....                                                                                                                               | 179 |
| Tabelle 36: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Ost .....                                                                                                                | 180 |
| Tabelle 37: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kaiserstraße .....               | 184 |
| Tabelle 38: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Körne .....                      | 189 |
| Tabelle 39: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Saarlandstraße .....             | 194 |
| Tabelle 40: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Eving (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                       | 199 |
| Tabelle 41: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Eving .....                                                                                                                                        | 201 |
| Tabelle 42: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Eving .....                                                                                                                                     | 202 |
| Tabelle 43: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Neue Mitte Eving .....           | 206 |
| Tabelle 44: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Brechten .....                   | 211 |
| Tabelle 45: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Obereving/Bayrische Straße ..... | 216 |
| Tabelle 46: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Scharnhorst (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                 | 221 |
| Tabelle 47: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst .....                                                                                                                                  | 223 |
| Tabelle 48: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Scharnhorst .....                                                                                                                               | 225 |
| Tabelle 49: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Scharnhorst .....                | 228 |
| Tabelle 50: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Derne .....                      | 233 |

|             |                                                                                                                                                                                                          |     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 51: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Husen-Kurl .....    | 238 |
| Tabelle 52: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Standortbereich Droote.....           | 243 |
| Tabelle 53: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Brackel (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                        | 249 |
| Tabelle 54: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Brackel.....                                                                                                                          | 250 |
| Tabelle 55: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Brackel .....                                                                                                                      | 251 |
| Tabelle 56: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Brackel .....       | 255 |
| Tabelle 57: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wambel .....        | 260 |
| Tabelle 58: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Asseln .....        | 265 |
| Tabelle 59: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wickede .....       | 270 |
| Tabelle 60: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Aplerbeck (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                      | 275 |
| Tabelle 61: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck .....                                                                                                                       | 277 |
| Tabelle 62: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Aplerbeck .....                                                                                                                    | 279 |
| Tabelle 63: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Stadtbezirkszentrum Aplerbeck .....   | 283 |
| Tabelle 64: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Standortbereich Rodenberg-Center..... | 288 |
| Tabelle 65: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Berghofen .....     | 293 |

|             |                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 66: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Sölde .....                  | 298 |
| Tabelle 67: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Sölderholz/Lichtendorf ..... | 303 |
| Tabelle 68: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost .....      | 308 |
| Tabelle 69: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hörde (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                   | 311 |
| Tabelle 70: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hörde .....                                                                                                                                    | 313 |
| Tabelle 71: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Hörde .....                                                                                                                                 | 315 |
| Tabelle 72: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Hörde .....                  | 318 |
| Tabelle 73: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Benninghofen .....           | 323 |
| Tabelle 74: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Höchsten .....               | 328 |
| Tabelle 75: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Holzen .....                 | 333 |
| Tabelle 76: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Wellinghofen .....           | 338 |
| Tabelle 77: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Clarenberg .....             | 343 |
| Tabelle 78: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hombruch (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                                | 348 |
| Tabelle 79: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch .....                                                                                                                                 | 350 |
| Tabelle 80: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Hombruch .....                                                                                                                              | 351 |



|             |                                                                                                                                                                                                                |     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 81: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Hombruch .....            | 355 |
| Tabelle 82: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Eichlinghofen.....        | 360 |
| Tabelle 83: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kirchhörde.....           | 365 |
| Tabelle 84: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität am Standort Brünninghausen/Renninghausen ..... | 370 |
| Tabelle 85: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Lütgendortmund (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                       | 375 |
| Tabelle 86: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund.....                                                                                                                         | 377 |
| Tabelle 87: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Lütgendortmund.....                                                                                                                      | 378 |
| Tabelle 88: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Lütgendortmund .....      | 382 |
| Tabelle 89: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Marten .....              | 387 |
| Tabelle 90: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Bövinghausen.....         | 392 |
| Tabelle 91: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Oespel.....               | 397 |
| Tabelle 92: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im Sondergebietsstandort Indupark .....        | 402 |
| Tabelle 93: | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Huckarde (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                             | 406 |
| Tabelle 94: | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Huckarde .....                                                                                                                              | 408 |
| Tabelle 95: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Huckarde .....                                                                                                                           | 409 |

|              |                                                                                                                                                                                                          |     |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 96:  | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Huckarde.....       | 413 |
| Tabelle 97:  | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Kirchlinde .....    | 418 |
| Tabelle 98:  | Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Mengede (Stand 31.12.2011) .....                                                                                                                        | 423 |
| Tabelle 99:  | Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mengede .....                                                                                                                         | 425 |
| Tabelle 100: | Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mengede .....                                                                                                                      | 426 |
| Tabelle 101: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Mengede.....        | 430 |
| Tabelle 102: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Westerfilde.....    | 435 |
| Tabelle 103: | Anzahl Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsfläche, einzelhandelsrelevanter Umsatz, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial und einzelhandelsrelevante Zentralität im zentralen Bereich Bodelschwingh ..... | 440 |
| Tabelle 104: | Übersicht zur Einwohnerentwicklung der Einzugsbereiche Zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet (2009 und 2011).....                                    | 457 |

## 10 Legenden

|                                                                                   |                               |                                                                                   |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Siedlungsflächen              |  | Einzelhandelsbetrieb                     |
|  | Industrie- und Gewerbeflächen |  | Leerstand                                |
|  | Freiflächen                   |  | Magnetbetriebe > 800 m² Verkaufsfläche   |
|  | Gewässer                      |  | Magnetbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche |
|  | Bahnverkehr                   |  | Dienstleistung                           |
|  | Öffentliche Gebäude           |  | Gastronomie                              |
|  | Gebäude                       |  | Sonstiges                                |
|  | Bundesautobahn                |  | Wohnen                                   |
|  | Bundesstraße                  |  | Zentraler Versorgungsbereich             |
|  | Verkehr                       |  | Sonderstandort Nahversorgung             |
|  | Parkhaus                      |  | Sondergebietsstandort                    |
|  | Parkplatz                     |  | Abgrenzung gemäß Masterplan 2004         |
|  | S-Bahn-Haltepunkt             |  | Potenzialfläche                          |
|  | Stadtbahn-Haltepunkte         |                                                                                   |                                          |
|  | Bushaltepunkte                |                                                                                   |                                          |

## 11 Einzugsbereiche

**Tabelle 104:** Übersicht zur Einwohnerentwicklung der Einzugsbereiche zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte Nahversorgung im Dortmunder Stadtgebiet (2009 und 2011)

| Bezirk          | Standort           | Hierar-<br>chiestufe | Unterbezirk                  | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 |
|-----------------|--------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Innenstadt-West |                    |                      |                              |                               |
|                 | Möllerbrücke       | NVZ                  | 011 Westfalenhalle           | 7.008                         |
|                 |                    |                      | 012 Südwestfriedhof          | 2.584                         |
|                 |                    |                      | 013 Tremonia                 | 5.822                         |
|                 | Unionviertel       | NVZ                  | 021 Westpark                 | 4.136                         |
|                 |                    |                      | 022 Dorstfelder Brücke       | 6.417                         |
|                 |                    |                      | 023 Union                    | 1.389                         |
|                 | Dorstfeld          | NVZ                  | 031 Hallerey                 | 4.105                         |
|                 |                    |                      | 032 Dorstfeld                | 4.773                         |
|                 |                    |                      | 033 Oberdorstfeld (anteilig) | 6.338                         |
| Innenstadt-Nord |                    |                      |                              |                               |
|                 | Nordstadt          | SBZ                  | Stadtbezirk Innenstadt-Nord  | 52.893                        |
|                 | Schützenstraße     | NVZ                  | 041 Hafen                    | 7.396                         |
|                 |                    |                      | 042 Hafen-Süd                | 4.392                         |
|                 |                    |                      | 043 Hafen-Südost             | 5.219                         |
|                 | Münsterstraße-Nord | NVZ                  | 053 Nordmarkt-West           | 8.573                         |
|                 | Borsigplatz        | NVZ                  | 061 Borsigplatz              | 7.565                         |
|                 |                    |                      | 062 Westfalenhütte           | 3.568                         |

| Bezirk                | Standort                   | Hierar-<br>chiestufe | Unterbezirk               | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Innenstadt-Ost</b> |                            |                      |                           |                               |
|                       | Kaiserstraße               | NVZ                  | 071 Kaiserbrunnen         | 7.968                         |
|                       |                            |                      | 072 Funkenburg (anteilig) | 3.397                         |
|                       | Saarlandstraße             | NVZ                  | 091 Ruhrallee West        | 7.335                         |
|                       |                            |                      | 092 Ruhrallee Ost         | 4.909                         |
|                       | Körne                      | NVZ                  | 072 Funkenburg (anteilig) | 3.397                         |
|                       |                            |                      | 073 Körne                 | 9.238                         |
| <b>Eving</b>          |                            |                      |                           |                               |
|                       | Neue Mitte Eving           | SBZ                  | Stadtbezirk Eving         | 35.940                        |
|                       | Brechten                   | NVZ                  | 111 Brechten-Nord         | 5.375                         |
|                       |                            |                      | 112 Brechten-Süd          | 3.467                         |
|                       |                            |                      | 130 Holthausen            | 423                           |
|                       | Obereving/Bayrische Straße | NVZ                  | 123 Obereving             | 11.486                        |
|                       |                            |                      | 124 Kemminghausen         | 1.638                         |
| <b>Scharnhorst</b>    |                            |                      |                           |                               |
|                       | Scharnhorst                | SBZ                  | Stadtbezirk Scharnhorst   | 44.413                        |
|                       | Derne                      | NVZ                  | 211 Altenderne            | 874                           |
|                       |                            |                      | 212 Derne                 | 5.351                         |
|                       |                            |                      | 222 Hostedde              | 1.568                         |
|                       | Husen-Kurl                 | NVZ                  | 241 Kurl-Nord             | 991                           |
|                       |                            |                      | 242 Kurl-Süd              | 2.700                         |
|                       |                            |                      | 243 Husen-Nord            | 525                           |
|                       |                            |                      | 244 Husen-Süd             | 3.295                         |
|                       | Droote                     | SO NV                | 221 Grevel                | 651                           |
|                       |                            |                      | 270 Scharnhorst-Ost       | 12.204                        |

| Bezirk    | Standort               | Hierar-<br>chiestufe | Unterbezirk                                                         | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 |
|-----------|------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Brackel   |                        |                      |                                                                     |                               |
|           | Brackel                | SBZ                  | Stadtbezirk Brackel                                                 | 53.884                        |
|           | Wambel                 | NVZ                  | 331 Wambel Dorf                                                     | 2.305                         |
|           |                        |                      | 332 Breierspfad                                                     | 2.997                         |
|           |                        |                      | 333 Pferderennbahn                                                  | 2.510                         |
|           | Asseln                 | NVZ                  | 311 Asselburg                                                       | 2.852                         |
|           |                        |                      | 312 Asseln Dorf                                                     | 1.329                         |
|           |                        |                      | 113 Asseln Hellweg                                                  | 1.057                         |
|           |                        |                      | 314 Kolonie Holstein                                                | 2.764                         |
|           |                        |                      | 315 Kolonie Neuasseln                                               | 754                           |
|           | Wickede                | NVZ                  | 341 Wickeder Feld                                                   | 6.070                         |
|           |                        |                      | 342 Wickede Dorf                                                    | 4.191                         |
|           |                        |                      | 343 Dollersweg                                                      | 2.911                         |
|           |                        |                      | 344 Flughafen                                                       | 2.227                         |
| Aplerbeck |                        |                      |                                                                     |                               |
|           | Aplerbeck              | SBZ                  | Stadtbezirk Aplerbeck                                               | 55.056                        |
|           | Berghofen              | NVZ                  | 421 Berghofen Dorf                                                  | 6.249                         |
|           |                        |                      | 422 Ostkirchstraße                                                  | 3.354                         |
|           |                        |                      | 423 Berghofer Mark                                                  | 2.375                         |
|           |                        |                      | (tlw. Überlappung der Ver-<br>sorgungsbereiche mit ZVB<br>Höchsten) |                               |
|           | Sölde                  | NVZ                  | 441 Sölde-Nord                                                      | 3.912                         |
|           |                        |                      | 442 Sölde-Süd                                                       | 1.898                         |
|           | Sölderholz/Lichtendorf | NVZ                  | 451 Sölderholz                                                      | 3.634                         |
|           |                        |                      | 452 Lichtendorf                                                     | 2.461                         |

| Bezirk          | Standort      | Hierar-<br>chiestufe | Unterbezirk                                                                      | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 |
|-----------------|---------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Hörde</b>    |               |                      |                                                                                  |                               |
|                 | Hörde         | SBZ                  | Stadtbezirk Hörde                                                                | 53.223                        |
|                 | Benninghofen  | NVZ                  | 511 Benninghofen                                                                 | 4.636                         |
|                 |               |                      | 512 Loh<br>(tlw. Überlappung der Ver-<br>sorgungsbereiche mit ZVB<br>Höchststen) | 3.871                         |
|                 | Höchststen    | NVZ                  | 541 Höchststen                                                                   | 2.398                         |
|                 |               |                      | 423 Berghofer Mark                                                               | 2.375                         |
|                 |               |                      | 421 Berghofen Dorf (antei-<br>lig)                                               | 2.016                         |
|                 |               |                      | 512 Loh (anteilig)                                                               | 1.290                         |
|                 | Holzen        | NVZ                  | 542 Holzen                                                                       | 6.648                         |
|                 |               |                      | 551 Syburg                                                                       | 958                           |
|                 |               |                      | 552 Buchholz                                                                     | 518                           |
|                 | Wellinghofen  | NVZ                  | 521 Schulzentrum Hacheney                                                        | 847                           |
|                 |               |                      | 522 Pferdebachtal                                                                | 751                           |
|                 |               |                      | 561 Wellinghofen                                                                 | 3.829                         |
|                 | Clarenberg    | NVZ                  | 535 Clarenberg                                                                   | 3.055                         |
| <b>Hombruch</b> |               |                      |                                                                                  |                               |
|                 | Hombruch      | SBZ                  | Stadtbezirk Hombruch                                                             | 56.110                        |
|                 | Eichlinghofen | NVZ                  | 641 Eichlinghofen                                                                | 4.274                         |
|                 |               |                      | 642 Universität                                                                  | 3.716                         |
|                 |               |                      | 643 Salingen                                                                     | 141                           |

| Bezirk         | Standort                     | Hierar-<br>chiestufe | Unterbezirk                 | Einwohner<br>Stand 31.12.2011 |
|----------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                | Kirchhörde                   | NVZ                  | 620 Bittermark              | 2.603                         |
|                |                              |                      | 674 Kirchhörde-Ost          | 2.623                         |
|                |                              |                      | 675 Kirchhörde-West         | 2.233                         |
|                |                              |                      | 677 Löttringhausen-Süd      | 916                           |
|                |                              |                      | 678 Schanze                 | 377                           |
|                | Brünninghausen/Renninghausen | SO NV                | 632 Renninghausen           | 3.029                         |
|                |                              |                      | 681 Rombergpark             | 606                           |
|                |                              |                      | 682 Lücklemberg             | 4.693                         |
| Lütgendortmund |                              |                      |                             |                               |
|                | Lütgendortmund               | SBZ                  | Stadtbezirk Lütgendortmund  | 47.683                        |
|                | Marten                       | NVZ                  | 741 Germania                | 3.823                         |
|                |                              |                      | 742 Marten                  | 5.505                         |
|                | Bövinghausen                 | NVZ                  | 710 Bövinghausen            | 5.398                         |
|                |                              |                      | 760 Westrich                | 2.662                         |
| Huckarde       |                              |                      |                             |                               |
|                | Huckarde                     | SBZ                  | Stadtbezirk Huckarde        | 35.802                        |
|                | Kirchlinde                   | NVZ                  | 841 Kirchlinde-Alt          | 3.136                         |
|                |                              |                      | 842 Siedlung Siepmannstraße | 2.979                         |
|                |                              |                      | 843 Hangeney                | 4.972                         |
| Mengede        |                              |                      |                             |                               |
|                | Mengede                      | SBZ                  | Stadtbezirk Mengede         | 37.804                        |
|                | Westerfilde                  | NVZ                  | 960 Westerfilde             | 6.344                         |
|                | Bodelschwingh                | SO NV                | 910 Bodelschwingh           | 6.897                         |



## 12 Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

| Begriff                                              | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>                 | Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Einzelhandelsbetrieb</b>                          | Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>              | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.                                              |
| <b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>    | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden. |
| <b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>            | Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt/Region.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b> | Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert=100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.                                                                                                                                      |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fachmarkt</b>                                  | (Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. |
| <b>Großflächiger Einzelhandel</b>                 | Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.                                  |
| <b>Kaufkraftabfluss</b>                           | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.                                                                                                                                                      |
| <b>Kaufkraftbindung</b>                           | Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b> | Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>         | Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i.d.R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.                                                                                                                   |
| <b>Nahversorgungsstandort</b>                     | Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht integrierten Lagen anzutreffen.                                                                        |
| <b>Streulage</b>                                  | Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in wohnsiedlungsräumlich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.                                                                                                                                                                            |
| <b>Sonderstandort</b>                             | Sonderstandorte des Einzelhandels (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.                                                                              |
| <b>Umsatzkennziffer</b>                           | Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert=100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und können somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkaufsfläche</b>                          | <p>Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.</li> <li>▪ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).</li> <li>▪ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).</li> <li>▪ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.</li> <li>▪ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.</li> </ul> |
| <b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b> | <p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindeksator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Zentraler Versorgungsbereich</b>            | <p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnut-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

zungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern

- Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen
- Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie

sowie

- Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten

(vgl. zu alledem Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwin-

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>gend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</li> <li>■ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> | <p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise, geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit, kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p> |

## **13 Standortprofile ehemaliger zentraler Versorgungsbereiche gem. Masterplan Einzelhandel 2004**

---

Im Folgenden werden in Form von Steckbriefen die Eckdaten der Standortbereiche dargestellt, die im Masterplan Einzelhandel 2004 als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft wurden und diesen Status in der Fortschreibung (2013) nicht mehr einnehmen. Die Gründe für die Abstufung werden jeweils abschließend aufgeführt.

In der Analyse wurde sowohl der im Masterplan Einzelhandel 2004 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich als auch das Umfeld betrachtet. Daher werden in den Karten sowohl die „alte“ Zentrenabgrenzung als auch der – hinsichtlich einzelhandelsrelevanter Nutzungen relevante - Betrachtungsraum dargestellt. Die aufgeführten Analysedaten (u.a. Gesamtverkaufsfläche) beziehen sich jeweils auf diesen Betrachtungsraum.

## 13.1 Innenstadt-West

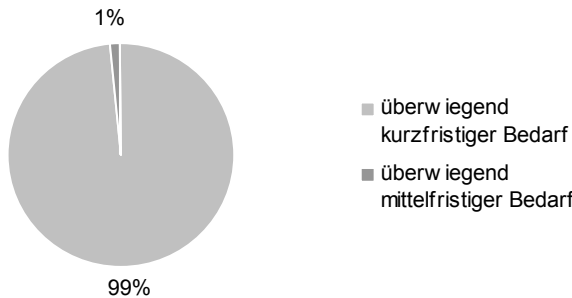
### 13.1.1 Standortprofil: Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-West                                                                                                                                                                                                                      |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Oberdorstfeld                                                                                                                                                                                                                        |
| Ausdehnung/Straßen           | nördlicher Bereich der Hülstraße von Wittener Straße bis Lange Fuhr<br>Ausdehnung ca. 500 m                                                                                                                                          |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Dorstfeld ca. 1.200 m<br>Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort, Lidl Vogelpothsweg, 200 m<br>Entfernung zum nächsten Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße, 1.300 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Oberdorstfeld, 6.338 Einwohner                                                                                                                                                                                                       |

### 13.1.1 Standortprofil: Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                |
| Verkaufsfläche                                                   | 760 m <sup>2</sup> (0,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                             |
| Anzahl der Betriebe                                              | acht Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientiert, fehlende Angebotstiefe                                                                                                                                             |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>1%</p> <p>99%</p> <p>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</p> <p>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Netto (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                      |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte                                                                                                                                                                            |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: VHS/Creativzentrum                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Hängelstraße und Wittener Straße                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien wenige Meter außerhalb des ehemaligen Zentrums                                                                                                                          |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                                            | einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt, in Bebauung integriert, gewerbliche Nutzungen lediglich auf einer Straßenseite                                                                 |
| Einzelhandelslagen/prägende                                      | Hängelstraße, Wittener Straße                                                                                                                                                                  |

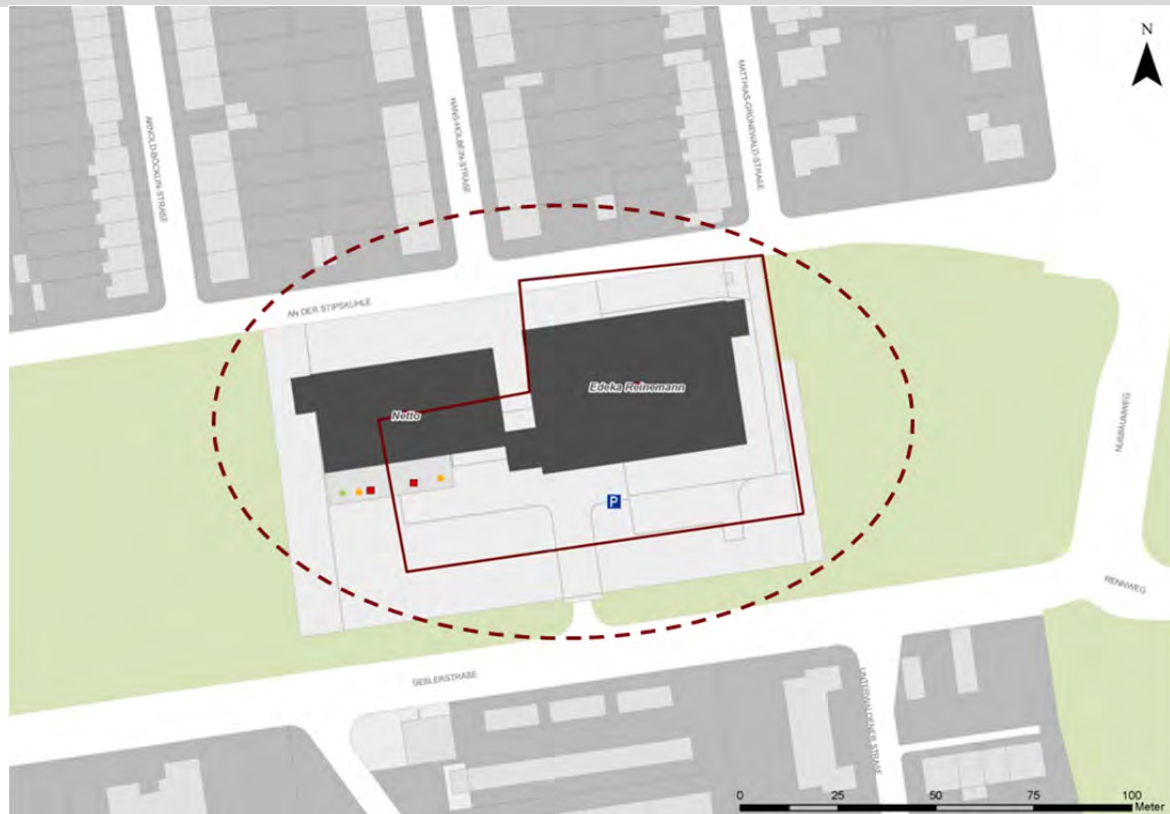


### 13.1.1 Standortprofil: Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bausteine                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | keine Zentrumsatmosphäre, fehlende Belebung, Grundversorgung der angrenzenden Wohnquartiere durch Lebensmitteldiscounter gegeben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                      | vorhandener Discounter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schwächen                                    | fehlende Dichten und räumlicher Zusammenhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den Stadtteil Oberdorstfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus einzelhandelsrelevanter Sicht hinsichtlich der gemäß Masterplan Einzelhandel 2004 zugedachten Zentrenfunktion schwach aufgestellt. Der einseitige lineare Besatz an der Hügelsstraße entwickelt keinen Zentrencharakter. Der Lebensmitteldiscounter an der Wittener Straße wirkt wie ein Solitär. Darüber hinaus befindet sich unweit am Vogelpothsweg ein weiterer solitärer Lebensmitteldiscounter.</li> <li>■ Der Bereich Oberdorstfeld/Wittener Straße erfüllt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Der Lebensmittelmarkt ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.2 Innenstadt Ost

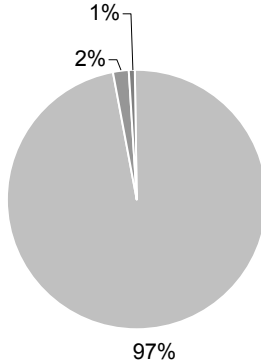
### 13.2.1 Standortprofil: Bereich Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                     |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Ost                                                      |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Westfalendamm                                                       |
| Ausdehnung/Straßen           | zwischen An der Stipskuhle und Geßlerstraße<br>Ausdehnung ca. 100 m |

### 13.2.1 Standortprofil: Bereich Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Körne ca. 1.000 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wambel (Stadtbezirk Brackel) ca. 1.100 m                                                                                                                                      |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Gartenstadt-Nord, Geßlerstraße, 7.095 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkaufsfläche                                                   | 2.180 m <sup>2</sup> (4,4 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                  |
| Anzahl der Betriebe                                              | vier Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur in Lebensmittelmärkten                                                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>1%<br/>2%<br/>97%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Netto (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                |
| Wochenmärkte                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: Finanzämter Dortmund und Dortmund-Unna, Pferderennbahn                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Motorisierter Verkehr                                            | Erschließung über die Nebenstraßen An der Stipskuhle und Geßlerstraße                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 13.2.1 Standortprofil: Bereich Gartenstadt-Nord/Geßlerstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖPNV                                         | Anschluss an S-Bahn in ca. 500 m Entfernung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                        | zwei Lebensmittelanbieter als Standortverbund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identifikationspunkte                        | funktionaler, auf die Lebensmittelversorgung ausgerichteter Standort in integrierter Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                               | moderner, funktionaler Einkaufsstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stärken                                      | moderne Angebotsformen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Schwächen                                    | leicht „versteckte“ Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Gartenstadt-Nord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich hat einen vorrangig funktionalen Charakter. Positiv stellt sich seine siedlungsräumlich integrierte Lage innerhalb der nördlichen Gartenstadt dar, für die die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die wohnungsnahe Nahversorgung gewährleisten.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort der Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

### 13.2.2 Standortprofil: Bereich Märkische Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                         |
| Stadtbezirk                  | Innenstadt-Ost                                                                          |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Ruhrallee                                                                               |
| Ausdehnung/Straßen           | Märkische Straße Ecke Landgrafenstraße und entlang Heiliger Weg<br>Ausdehnung ca. 100 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Saarlandstraße<br>ca. 900 m               |

### 13.2.2 Standortprofil: Bereich Märkische Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Kaiserstraße ca. 1.000 m<br>Entfernung zur City ca. 1.300 m                                                                                                                                                                                    |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Westfalendamm-Nord, Westfalendamm-Süd, 8.165 Einwohner                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verkaufsfläche                                                   | 3.720 m <sup>2</sup> (7,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                |
| Anzahl der Betriebe                                              | sechs Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.650 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur in Lebensmittelmärkten                                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>5% 1% 94%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.350 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                   |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Frisöre, Textilpflege                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: Landgrafen-Grundschule, Hotel                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Märkische Straße                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parkmöglichkeiten                                                | Parkhaus, Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                         |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 13.2.2 Standortprofil: Bereich Märkische Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Organisationsstruktur                        | Einzelanbieter ohne räumlich/funktionalen Zusammenhang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | drei Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gesamteindruck                               | funktionaler, auf die Lebensmittelversorgung ausgerichteter Standort; trotz integrierter Lage auch deutliche Pkw-kundenorientierung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stärken                                      | moderne Betriebsformen in integrierter, verkehrsgünstiger Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                                    | geringe städtebauliche Ausstrahlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Westfalendamm-Nord und Westfalendamm-Süd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standort an der Märkischen Straße wird seiner Versorgungsaufgabe im Hinblick auf die Nahversorgung sehr gut gerecht. Er weist moderne Lebensmittelmärkte auf, die durch kleinteilige Nutzungen ergänzt werden. Die städtebauliche Ausstrahlung ist schwach und durch die breite, verkehrsreiche Märkische Straße geprägt.</li> <li>■ Aufgrund fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums (wie u.a. Aufenthaltsqualität und Nutzungsmix) sowie der vorrangig funktionalen Ausrichtung ist dieser Standort mit den Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.3 Eving

### 13.3.1 Standortprofil: Bereich Lindenhorst (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

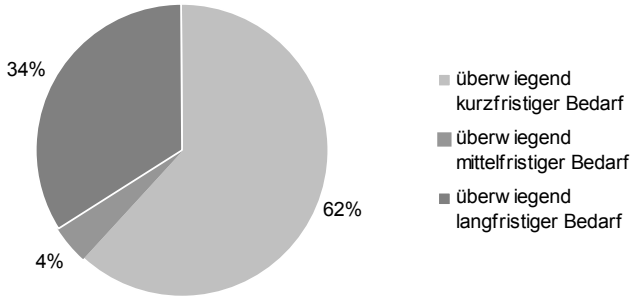


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                             |
| Stadtbezirk                  | Eving                                                                                       |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Lindenhorst                                                                                 |
| Ausdehnung/Straßen           | Lindenhorster Straße zwischen Ellinghauser Straße und Herrekestraße<br>Ausdehnung ca. 500 m |



### 13.3.1 Standortprofil: Bereich Lindenhorst (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving ca. 1.300 m<br>Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort, Lidl, Deutsche Straße, 1.300 m                                                                                            |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Lindenhorst, 5.480 Einwohner                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.130 m <sup>2</sup> (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                  |
| Anzahl der Betriebe                                              | fünf Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                            |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Angebotsstruktur                                                 | ein Lebensmitteldiscounter, wenige kleinteilige Anbieter, die das Angebot ergänzen                                                                                                                                                                    |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gartenartikel                                                                                                                                                                                    |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>         62% überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>         34% überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>         4% überwiegend langfristiger Bedarf       </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Gartendekoration Home Sweet Home (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Norma (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                       |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Ärztehaus                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Lindenhorster Straße                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelstellplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                    |

### 13.3.1 Standortprofil: Bereich Lindenhorst (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖPNV                                         | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Organisationsstruktur                        | Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Anbietern im Umfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gesamteindruck                               | kaum zentrenprägender Charakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stärken                                      | Grundversorgung gewährleistet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schwächen                                    | kaum wahrnehmbare Zentrumsfunktion, kein funktionaler Zusammenhang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Lindenhorst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ In diesem Bereich übernimmt der Lebensmitteldiscounter eine Versorgungsbedeutung für den Ortsteil Lindenhorst. Der Versorgungsaufgabe (Nahversorgung) wird der Einzelhandelsbesatz weitgehend gerecht, entwickelt allerdings darüber hinaus keine Ausstrahlungskraft.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauN-VO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.4 Scharnhorst

### 13.4.1 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

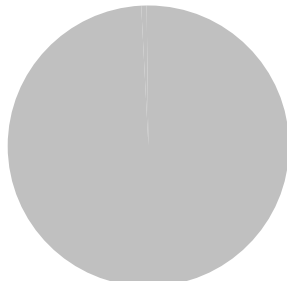


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

#### Lage

|                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Stadtbezirk                  | Scharnhorst                                                                   |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Alt-Scharnhorst                                                               |
| Ausdehnung/Straßen           | Gleiwitzstraße von Königshüttestraße bis Rybnikstraße<br>Ausdehnung ca. 200 m |

### 13.4.1 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße ca. 900 m<br>Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Scharnhorst ca. 1.000 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | MSA-Siedlung, 3.303 Einwohner                                                                                                                                             |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                           |
| Verkaufsfläche                                                   | 2.140 m <sup>2</sup> (7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | fünf Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                           |
| Angebotsstruktur                                                 | fast ausschließlich grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur                                                                                                          |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>100%</p> <p>überwiegend kurzfristiger Bedarf</p>                                   |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (1.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                        |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                       |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                            |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                           |
| Motorisierter Verkehr                                            | Erschließung über die Nebenstraßen Gleiwitzstraße und Fellhammerstraße                                                                                                    |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                         |

### 13.4.1 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖPNV                                         | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organisationsstruktur                        | Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Gleiwitzstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | insgesamt wenig zentrenprägende Einrichtungen und geringe Dichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                      | moderner Lebensmittelvollsortimenter, gute Verkehrsanbindungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schwächen                                    | geringe Einzelhandelsdichten, Leerstände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk MSA-Siedlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dem Standort Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße ist ein vergleichsweise kleines Einzugsgebiet zugewiesen. Seiner entsprechenden Versorgungsaufgabe wird er mit dem modernen Einzelhandelsbesatz sehr gut gerecht. Mit einer Einzelhandelszentralität von 1,2 im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist per Saldo ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Der grundversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz ist modern und zeitgemäß aufgestellt.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung (im Vergleich zu zentralen Versorgungsbereichen) und fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums (u.a. Vielfalt ergänzender Nutzungen) ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

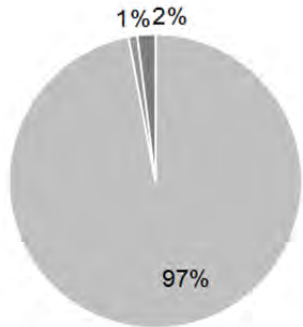
### 13.4.2 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                         |
| Stadtbezirk                                                      | Scharnhorst                                                                             |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Alt-Scharnhorst                                                                         |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Friedrich-Hölscher-Straße zwischen Mödershof und Geismerg<br>Ausdehnung ca. 400 m       |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      |                                                                                         |
|                                                                  | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Alt-Scharnhorst/Gleiwitzstraße ca. 900 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             |                                                                                         |
|                                                                  | Alt-Scharnhorst, 3.290 Einwohner                                                        |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                         |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.020 m <sup>2</sup> (3,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                    |
| Anzahl der Betriebe                                              | fünf Einzelhandelsbetriebe                                                              |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                     |

### 13.4.2 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Angebotsstruktur                        | fast ausschließlich grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsstruktur                      |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Netto (790 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                        |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Ärzte                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | angrenzend: evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Motorisierter Verkehr                   | Erschließung über die Nebenstraße Friedrich-Hölscher Straße, Nähe zur Bundesstraße                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Organisationsstruktur                   | Loser Einzelhandelsbesatz entlang der Friedrich-Hölscher-Straße                                                                                                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gesamteindruck                          | insgesamt wenig Zentrumsatmosphäre, verkehrsdominierte Situation                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stärken                                 | vorhandener Magnetbetrieb                                                                                                                                                                                                                                        |

### 13.4.2 Standortprofil: Bereich Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | Verkehrsbelastung, Leerstände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Versorgungsfunktion                   | für den statistischen Unterbezirk Alt-Scharnhorst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dem Standort Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße ist ein vergleichsweise kleines Einzugsgebiet zugewiesen, der damit verbundenen Nahversorgungsaufgabe wird er aus quantitativer Sicht gerecht. Dabei stellt sich sowohl die städtebauliche Gestaltung als auch das Einzelhandelsniveau einfach dar.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung (im Vergleich zu zentralen Versorgungsbereichen), fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |



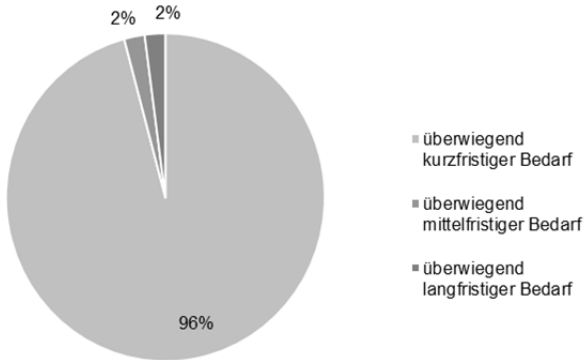
### 13.4.3 Standortprofil: Bereich Kirchderne (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                                                      |
| Stadtbezirk                                                      | Scharnhorst                                                                                          |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Kirchderne                                                                                           |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Kreuzungsbereich Derner Straße und Grüggelsort<br>Ausdehnung ca. 200 m                               |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      |                                                                                                      |
|                                                                  | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Alt-Scharnhorst/Friedrich-Hölscher-Straße ca. 1.600 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             |                                                                                                      |
|                                                                  | Franz-Zimmer-Siedlung, Kirchderne, 3.691 Einwohner                                                   |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                      |
| Verkaufsfläche                                                   | 480 m <sup>2</sup> (1,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                   |
| Anzahl der Betriebe                                              | drei Einzelhandelsbetriebe                                                                           |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                  |

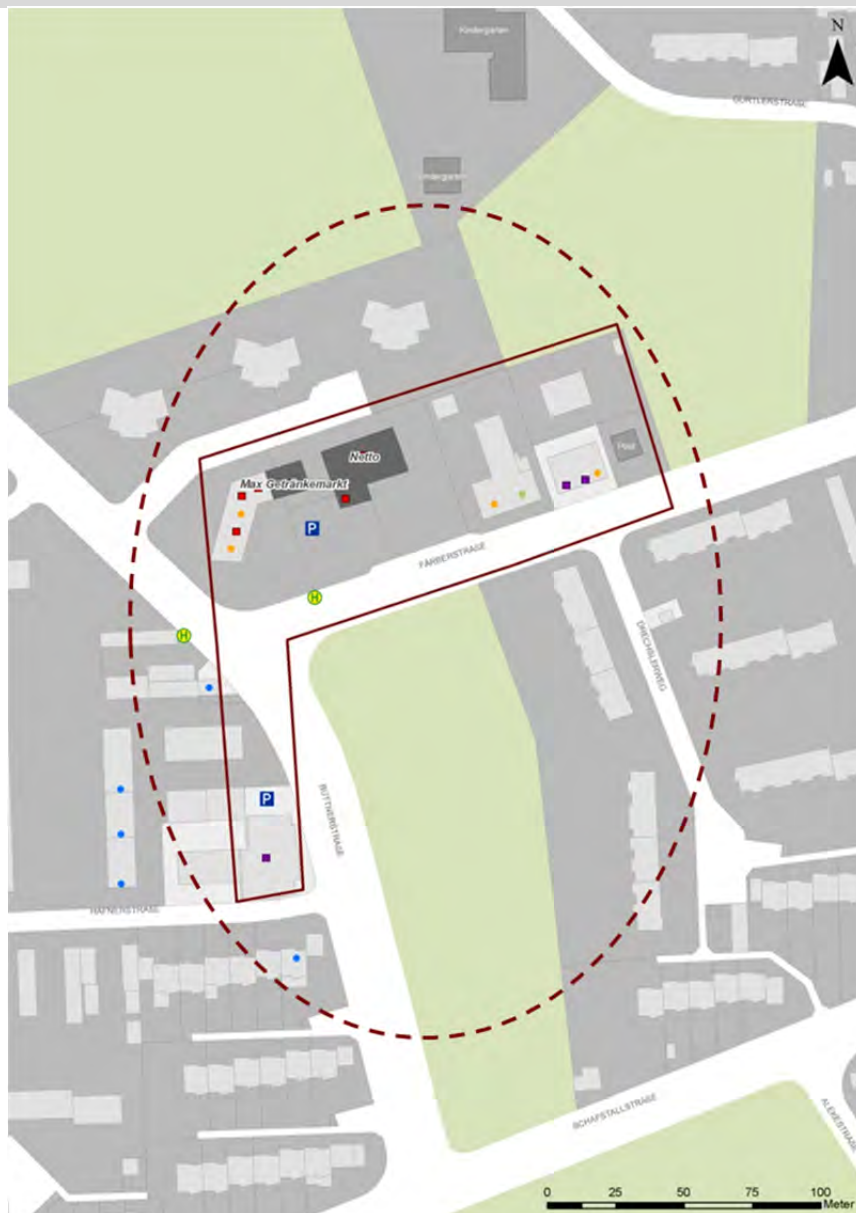
### 13.4.3 Standortprofil: Bereich Kirchderne (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | fast ausschließlich grundversorgungsorientiert                                                                                                                                                                                                                 |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | evangelische Kirche                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Derner Straße                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | loser Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich Derner Straße/Grüggelsort                                                                                                                                                                                        |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                   | Kirche                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                          | kaum zentrenprägende Einrichtungen                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                 | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 13.4.3 Standortprofil: Bereich Kirchderne (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | geringe Gesamtverkaufsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Versorgungsfunktion                   | für die statistischen Unterbezirke Kirchderne und die Franz-Zimmer-Siedlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Potenzialflächen                      | ehemaliges Sparkassengebäude/Flächenpotenzial im nord-westlichen Teil des Zentrums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Durch die Schließung des Schleckers (Kuppenweg 9) befindet sich in diesem Bereich ein zusätzlicher Leerstand.</li> <li>■ Der Einzelhandelsbesatz am Standort Kirchderne kann aufgrund der derzeitigen Ausstattung eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllen. Auch im Hinblick auf die Einstufung als Nahversorgungsstandort fehlt der entsprechende Besatz (funktionstragender Lebensmittelmarkt). Die Potenzialflächen sollten zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben dienen, die die Nahversorgung im umliegenden Wohnbereich sichern. Jedoch fehlen ablesbare Entwicklungsperspektiven für die möglichen Potenzialflächen (eine Umsetzbarkeit der Flächenpotenziale ist leider seit Jahren nicht gegeben).</li> <li>■ Aufgrund fehlender einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Ausstattung bzw. nicht ablesbaren Entwicklungsperspektiven kommt diesem Bereich keine Bedeutung als Standorttyp gemäß Masterplan Einzelhandel zu.</li> </ul> |

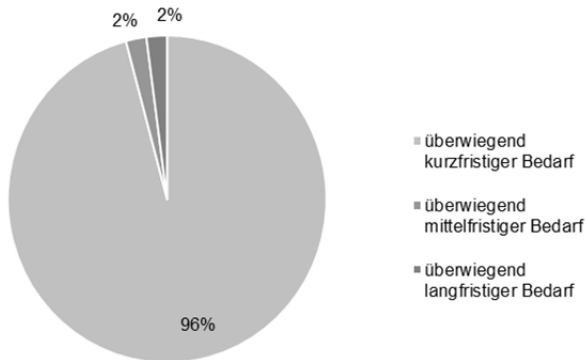
### 13.4.4 Standortprofil: Bereich Lanstrop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                              |
| Stadtbezirk                  | Scharnhorst                                                                  |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Lanstrop                                                                     |
| Ausdehnung/Straßen           | Färberstraße zwischen Büttnerstraße und Drechslerweg<br>Ausdehnung ca. 300 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Derne ca. 3.000 m              |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Lanstrop-Neu, Lanstrop-Alt, 4.124 Einwohner                                  |

#### 13.4.4 Standortprofil: Bereich Lanstrop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.320 m <sup>2</sup> (4,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                            |
| Anzahl der Betriebe                                              | sechs Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Angebotsstruktur                                                 | fast ausschließlich grundversorgungsorientiert                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>             ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Netto (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Max Getränkemarkt (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale<br>Jugendbegegnungszentrum Lanstrop<br>angrenzend: evangelische Kirche                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Motorisierter Verkehr                                            | Erschließung über die Nebenstraßen Färberstraße und Büttnerstraße                                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                               |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Organisationsstruktur                        | einheitlich geplanter kombinierter Einzelhandelsstandort (Lebensmiteldiscounter und Getränkemarkt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gesamteindruck                               | insgesamt moderner Einzelhandelsstandort, Grundversorgung gewährleistet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stärken                                      | Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schwächen                                    | kein Zentrumscharakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Lanstrop-Neu und Lanstrop-Alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Lanstrop übernimmt die wesentliche Nahversorgung im nördlichen Ortsteil Lanstrop. Mit seiner quantitativen Ausstattung gewährleistet er eine Nahversorgungsfunktion im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums (u.a. fehlende ergänzende Nutzungen, Aufenthaltsqualität) sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichen Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.5 Aplerbeck

### 13.5.1 Standortprofil: Bereich Schüren-Alt/Schüruferstraße (Quartiersversorgungs- zentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

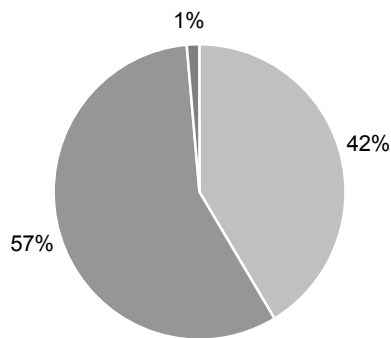


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

#### Lage

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Stadtbezirk                  | Aplerbeck                                                                         |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Schüren                                                                           |
| Ausdehnung/Straßen           | Schüruferstraße zwischen Erlenbachstraße und Nagelpötchen<br>Ausdehnung ca. 250 m |

### 13.5.1 Standortprofil: Bereich Schüren-Alt/Schüruferstraße (Quartiersversorgungs- zentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Schüren-Neu ca. 700 m<br>Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ca. 1.100 m                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|----------------------------------|----|------------------------------------|-----|----------------------------------|-----|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Schüren-Alt, 4.363 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.590 m <sup>2</sup> (2 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Anzahl der Betriebe                                              | fünf Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, hauptsächlich discountorientiertes Angebot, ausgeprägtes Angebot im Bereich Bekleidung (2nd Hand)                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Textilien, Spielwaren und Hobbyartikel                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Sortimentsstruktur                                               |  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfsstruktur</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>57%</td> </tr> </tbody> </table> | Bedarfsstruktur | Anteil | überwiegend kurzfristiger Bedarf | 1% | überwiegend mittelfristiger Bedarf | 42% | überwiegend langfristiger Bedarf | 57% |
| Bedarfsstruktur                                                  | Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf                                 | 1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf                               | 42%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| überwiegend langfristiger Bedarf                                 | 57%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Magnetbetriebe                                                   | Second Hand (780 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Penny Markt (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Schüruferstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |        |                                  |    |                                    |     |                                  |     |



### 13.5.1 Standortprofil: Bereich Schüren-Alt/Schüruferstraße (Quartiersversorgungs- zentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkmöglichkeiten                            | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ÖPNV                                         | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                        | Einzelhandelsanbieter in der Schüruferstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Einzelhandelsbesatz entlang der Schüruferstraße mit geringer Dichte und wenig funktionalem Zusammenhang<br>Lebensmitteldiscounter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gesamteindruck                               | Durchfahrtsstraße mit lückenhaftem Einzelhandelsbesatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stärken                                      | moderner Baustein im Lebensmittelangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Schwächen                                    | fehlender funktionaler Zusammenhang, Verkehrsbelastung, geringe Aufenthaltsqualität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Schüren-Alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Schüren-Alt/Schüruferstraße gewährleistet im Wesentlichen die Nahversorgung. Ergänzende (zentrenrelevante) Angebote sind sehr eingeschränkt.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichen Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

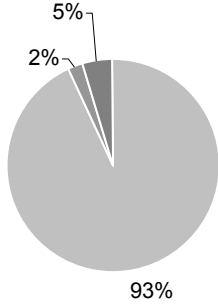
### 13.5.2 Standortprofil: Bereich Schüren-Neu (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                                      |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b><br><br>Stadtbezirk<br>Statistischer (Unter-)Bezirk<br>Ausdehnung/Straßen | Aplerbeck<br>Schüren<br>Gevelsbergstraße Ecke Bergmeisterstraße<br>Ausdehnung ca. 250 m                                                                   |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                                          | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Schüren-Alt/Schüruferstraße ca. 700 m<br>Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ca. 1.400 m |

### 13.5.2 Standortprofil: Bereich Schüren-Neu (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Schüren-Neu, 5.240 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|-----|------------------------------------|----|----------------------------------|----|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Verkaufsfläche                                                   | 790 m <sup>2</sup> (1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Anzahl der Betriebe                                              | acht Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Angebotsstruktur                                                 | grundversorgungsorientiertes Angebot mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Sortimentsstruktur                                               |  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfskategorie</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>93%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> | Bedarfskategorie | Anteil | überwiegend kurzfristiger Bedarf | 93% | überwiegend mittelfristiger Bedarf | 5% | überwiegend langfristiger Bedarf | 2% |
| Bedarfskategorie                                                 | Anteil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf                                 | 93%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf                               | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| überwiegend langfristiger Bedarf                                 | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Magnetbetriebe                                                   | Rewe (430 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | Postfiliale, Sparkasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraßen Bergmeisterstraße, Markscheidenstraße und Gevelsbergstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |
| Organisationsstruktur                                            | geplanter Geschäftskomplex mit drei Ladenzeilen und einem gemeinsamen Innenhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |        |                                  |     |                                    |    |                                  |    |

### 13.5.2 Standortprofil: Bereich Schüren-Neu (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gesamteindruck                               | typischer, in die Jahre gekommener Geschäftskomplex der 1960er Jahre mit gestalterischen Mängeln und geringer Aufenthaltsqualität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                      | Grundversorgungsangebot mit ergänzenden Dienstleistern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | gestalterische Mängel, geringe Aufenthaltsqualität, wenig marktgerechte Verkaufsflächen, geringe Gesamtgröße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Schüren-Neu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Schüren-Neu dient der Nahversorgung des Ortsteils Schüren-Neu. Die Verkaufsflächen, insbesondere des funktionstragenden Lebensmittelmarktes, liegen unter heutigen Marktzutrittsgrößen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Standortsicherung zu prüfen.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichen Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes, in guter wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

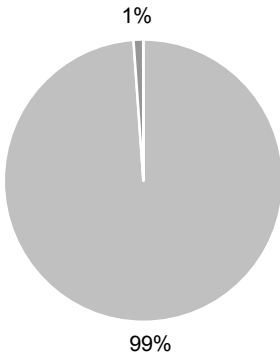
### 13.5.3 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Mark/Schwerter Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                    |
| Stadtbezirk                                                         | Aplerbeck                                                          |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Aplerbeck                                                          |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Schwerter Straße Ecke Holtingsweg<br>Ausdehnung ca. 100 m          |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ca. 1.100 m  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                | Aplerbecker Mark, Schwerter Straße, 5.666 Einwohner                |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                    |
| Verkaufsfläche                                                      | 870 m <sup>2</sup> (1,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk) |
| Anzahl der Betriebe                                                 | sechs Einzelhandelsbetriebe                                        |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                |

### 13.5.3 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Mark/Schwerter Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Angebotsstruktur                        | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                   |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                             |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>1%<br/>99%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Rewe (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Schwerter Straße                                                                                                                                                                                                    |
| Parkmöglichkeiten                       | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                         |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien in ca. 100 Entfernung zum Zentrum                                                                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Organisationsstruktur                   | Angebote an der Kreuzung Schwerter Straße/Holtingsweg sowie ein Lebensmittelmarkt im westlichen Zentrumsbereich                                                                                                                         |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamteindruck                          | Sicherung der Grundversorgung gewährleistet, geringe Ausstrahlung                                                                                                                                                                       |

### 13.5.3 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Mark/Schwerter Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stärken                                      | Lebensmittelangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schwächen                                    | fehlende Nutzungsdichten, Verkehrsbelastung, geringe Gesamtgröße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Aplerbecker Mark und Schwerter Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Aplerbecker Mark/Schwerter Straße übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das umliegende Wohngebiet. Aufgrund seines Besatzes kann er diese auch erfüllen. Einer Ergänzung des Einzelhandels- bzw. Nutzungsmixes sind aufgrund bestehender Bebauungsstrukturen (vor allem Wohnbebauung) Grenzen gesetzt.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser sehr gut wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

### 13.5.4 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße (Quartierversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

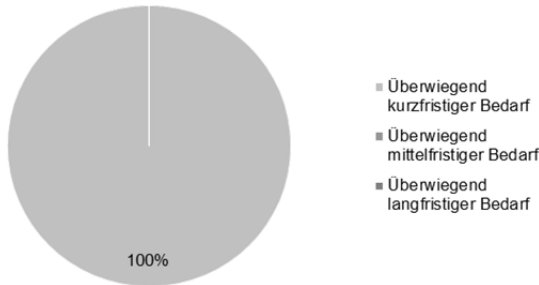


Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                             |
| Stadtbezirk                  | Aplerbeck                                                                   |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Aplerbeck                                                                   |
| Ausdehnung/Straßen           | Kreuzungsbereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße<br>Ausdehnung ca. 150 m |



### 13.5.4 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße (Quartierversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ca. 700 m<br>Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center ca. 900 m<br>Entfernung zum Nahversorgungsstandort Schüren-Neu ca. 1.500 m<br>Entfernung zum Nahversorgungsstandort Schüren-Alt/Schüruferstraße ca. 1.600 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Sölde ca. 1.900 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Aplerbecker Straße, Marsbruchstraße, 5.995 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                   | 820 m <sup>2</sup> (1,0 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl der Betriebe                                              | zwei Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sortimentsstruktur                                               |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul>                                                                          |
| Magnetbetriebe                                                   | Penny (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Aplerbecker Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkmöglichkeiten                                                | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 13.5.4 Standortprofil: Bereich Aplerbecker Straße/Schürbankstraße (Quartierversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖPNV                                         | Anschluss an Buslinien, im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisationsstruktur                        | Angebot an der Kreuzung Aplerbecker Straße/Schürbankstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | Lebensmitteldiscounter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gesamteindruck                               | Einzelstandort in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schwächen                                    | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | wohnungsnahe Versorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | im Masterplan 2004 war eine Potenzialfläche dargestellt, auf der ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt wurde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.6 Hörde

### 13.6.1 Standortprofil: Bereich Niederhofen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

#### Lage

Stadtbezirk

Hörde

Statistischer (Unter-)Bezirk

Wellinghofen

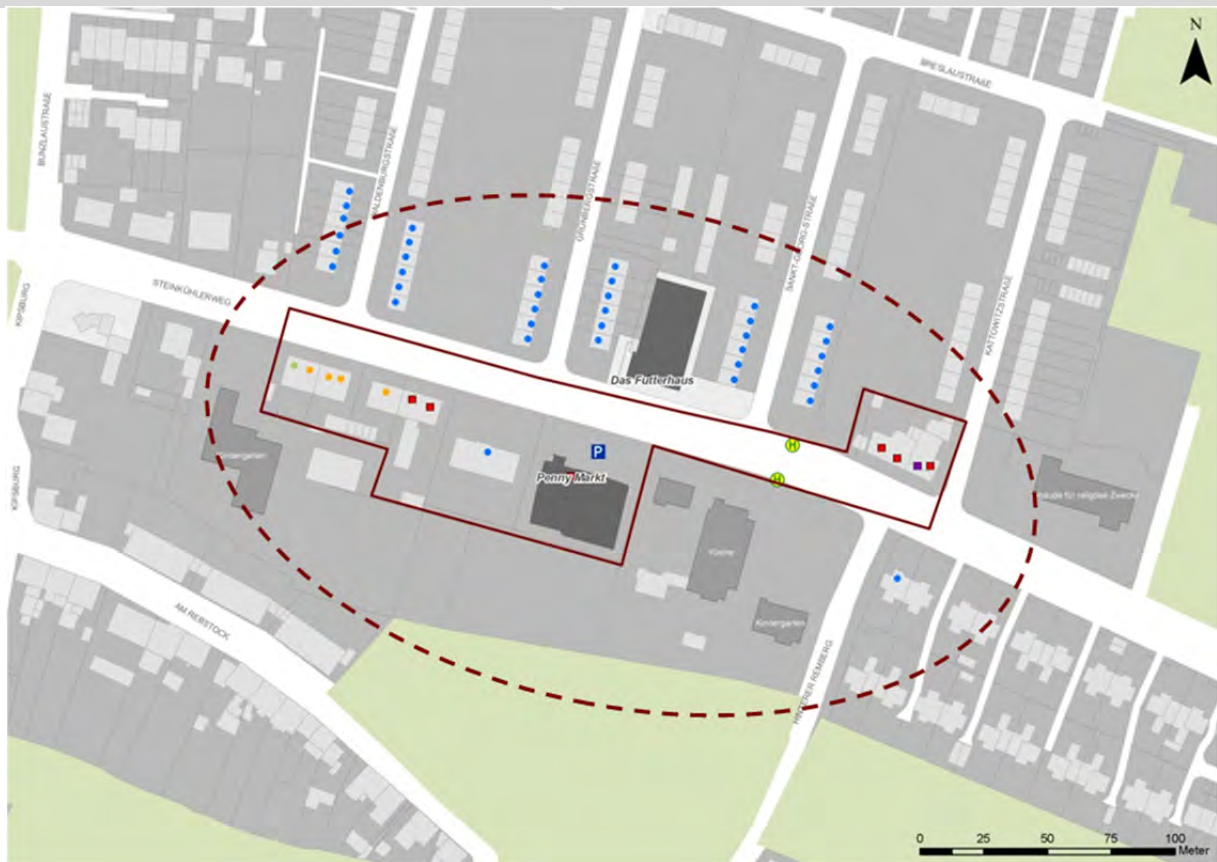
### 13.6.1 Standortprofil: Bereich Niederhofen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausdehnung/Straßen                                               | Preinstraße Ecke Godekinstraße<br>Ausdehnung ca. 200 m                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Wellinghofen<br>ca. 600 m                                                                                                                                                                                             |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Durchstraße, Wichlinghofen, 5.846 Einwohner                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verkaufsfläche                                                   | 1.740 m <sup>2</sup> (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                |
| Anzahl der Betriebe                                              | acht Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Angebotsstruktur                                                 | fast ausschließlich grundversorgungsorientiert                                                                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>             12%<br/>             88%           </p> <p>             * Überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             * Überwiegend mittelfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                                                   | Edeka (900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                 |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | kaum vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Motorisierter Verkehr                                            | Erschließung über die Preinstraße und Godekinstraße                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                   |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                              |

### 13.6.1 Standortprofil: Bereich Niederhofen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Organisationsstruktur                        | Einzelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | zwei großformatige Lebensmittelanbieter mit ergänzendem kleinteiligen Grundversorgungsangebot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gesamteindruck                               | Nahversorgungsstandort mit zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkten, kein Zentrencharakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Stärken                                      | vorhandene Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Schwächen                                    | kein städtebaulicher Zusammenhang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Durchstraße und Wichlinghofen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Niederhofen übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Dabei steht vor allem eine funktionale Ausrichtung im Vordergrund, städtebauliche Merkmale, wie ein ergänzender Nutzungsmix oder Aufenthaltsqualität sind kaum gegeben.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort mit den Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

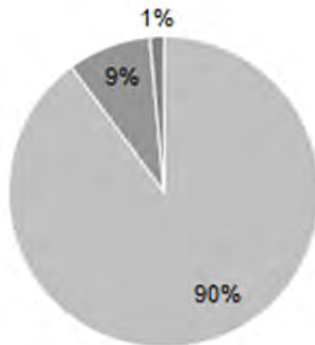
### 13.6.2 Standortprofil: Bereich Steinkühlerweg (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                     |
| Stadtbezirk                               | Hörde                                                                                                                               |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Hörde                                                                                                                               |
| Ausdehnung/Straßen                        | Steinkühlerweg zwischen Waldenburgstraße und Kattowitzstraße<br>Ausdehnung ca. 300 m                                                |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Hörde ca. 900 m<br>Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Clarenberg ca. 1.200 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      | Remberg, 7.249 Einwohner                                                                                                            |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                     |
| Verkaufsfläche                            | 1.380 m <sup>2</sup> (1,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                |
| Anzahl der Betriebe                       | sieben Einzelhandelsbetriebe                                                                                                        |

### 13.6.2 Standortprofil: Bereich Steinkühlerweg (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Angebotsstruktur                                     | überwiegend grundversorgungsorientiert mit lediglich ergänzenden Angeboten in der mittelfristigen Bedarfsstufe                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsschwerpunkte                               | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sortimentsstruktur                                   |  <p>90% 9% 1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                       | Penny Markt (600 m² Verkaufsfläche), Das Futterhaus (600 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                        |
| Wochenmärkte                                         | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dienstleister im EG</b>                           | Schwerpunkte: Textilpflege                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>              | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Motorisierter Verkehr                                | Erschließung über den Steinkühlerweg                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                                    | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                                 | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Organisationsstruktur                                | bandartiger, punktueller Einzelhandelsbesatz entlang der Ortsdurchfahrt                                                                                                                                                                                                            |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                | Ladenzeilen, Einzelanbieter, Lebensmittelmarkt                                                                                                                                                                                                                                     |
| Identifikationspunkte                                | Kirche                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gesamteindruck                                       | lückenhafter Einzelhandelsbesatz entlang der Ortsdurchfahrt                                                                                                                                                                                                                        |

### 13.6.2 Standortprofil: Bereich Steinkühlerweg (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stärken – Schwächen</b><br><br>Stärken<br><br>Schwächen | integrierte Lebensmittelanbieter<br><br>kein Zentrumscharakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                                 | für den statistischen Unterbezirk Remberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                                    | ./                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Steinkühlerweg kann aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung nur eine geringe Ausstrahlungskraft entwickeln. Er wird seiner Versorgungsaufgabe zur Nahversorgung nur unzureichend gerecht. Eine Stärkung der Angebote insbesondere im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch einen zusätzlichen Lebensmittelanbieter oder auch eine Arrondierung des Bestandes (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes), stellen wichtige Handlungsoptionen dar.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |



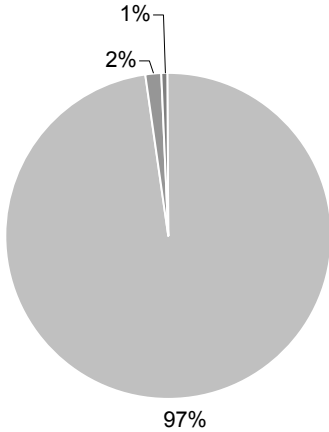
### 13.6.3 Standortprofil: Bereich Brücherhof/Teutonenstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Stadtbezirk                               | Hörde                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Hörde                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ausdehnung/Straßen                        | Wellinghofer Straße Ecke Teutonenstraße<br>Ausdehnung ca. 300 m                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               | Entfernung zum nächsten Quartiersversorgungszentrum Clarenberg ca. 500 m<br>Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Hörde ca. 900 m<br>Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Benninghofen ca. 1.200 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Wellinghofen ca. 1.500 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      | Brücherhof, 5.729 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Verkaufsfläche                            | 1.100 m <sup>2</sup> (2,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                                               |

### 13.6.3 Standortprofil: Bereich Brücherhof/Teutonenstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

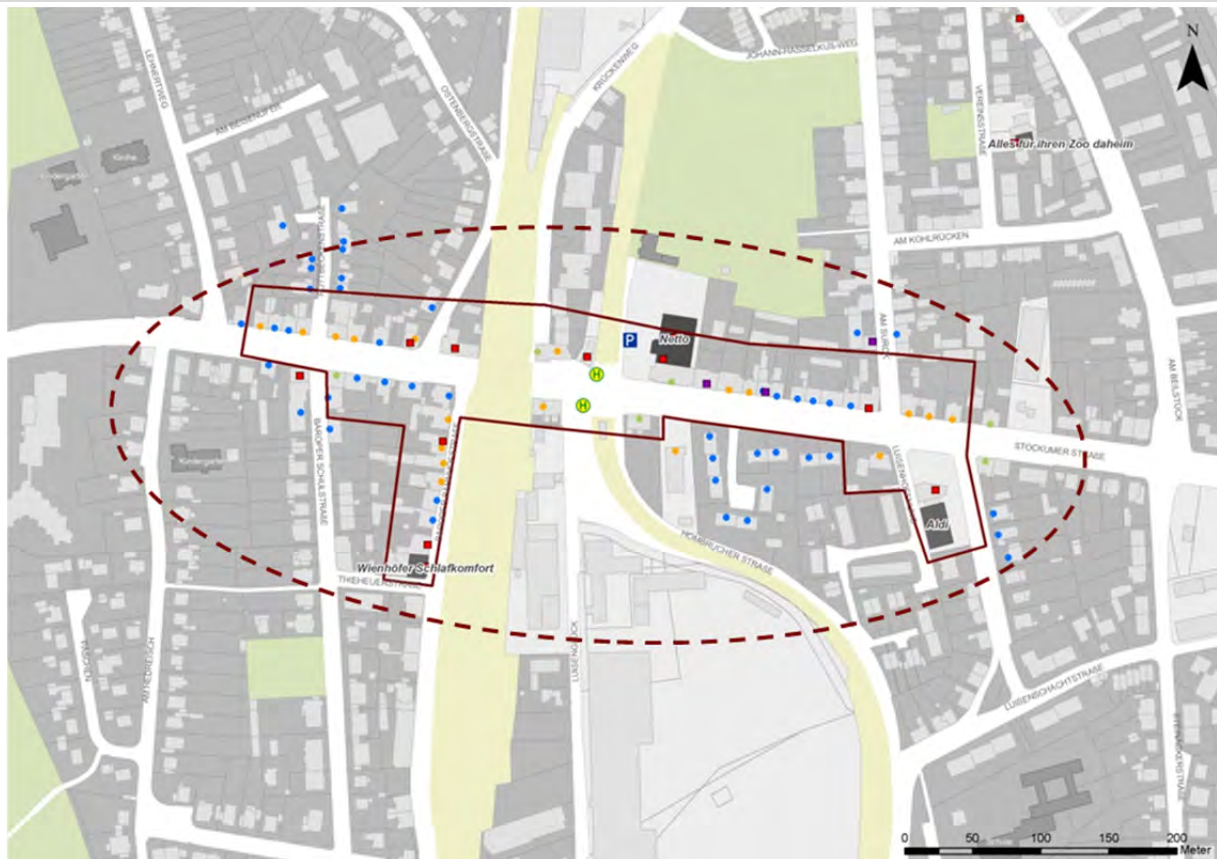
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Betriebe                                                 | sieben Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Angebotsstruktur                                                    | fast ausschließlich grundversorgungsorientiert                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsschwerpunkte                                              | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                           |
| Sortimentsstruktur                                                  |  <p>97%<br/>2%<br/>1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                      | Aldi (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche; eröffnet nach Erhebung), Lemmi (500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                           |
| Wochenmärkte                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                          | Schwerpunkte: Ärzte, Frisöre                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                             | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Motorisierter Verkehr                                               | Hauptverkehrsstraße Wellinghofer Straße                                                                                                                                                                                                                                               |
| Parkmöglichkeiten                                                   | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                     |
| ÖPNV                                                                | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Organisationsstruktur                                               | Einzelhandelsbesatz in einer T-Struktur entlang der Wellinghofer Straße und Teutonenstraße                                                                                                                                                                                            |

### 13.6.3 Standortprofil: Bereich Brücherhof/Teutonenstraße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | Nahversorgungsstandort mit zwei strukturprägenden Märkten, ohne Zentrencharakter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stärken                                      | integrierte Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schwächen                                    | Verkehrsbelastung, gestalterische Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Brücherhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Brücherhof/Teutonenstraße liegt wohnsiedlungsräumlich integriert. Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi, 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf der Fläche Nortkirchenstraße/Gildenstraße konnte die Nahversorgung gestärkt werden.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist der Standort mit den Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.7 Hombruch

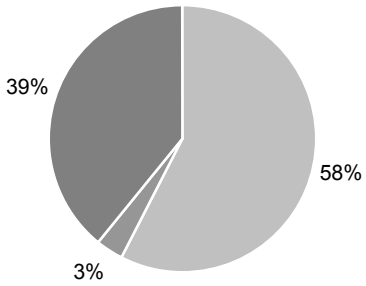
### 13.7.1 Standortprofil: Bereich Barop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                              |                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                  |                                                                                                                                            |
| Stadtbezirk                  | Hombruch                                                                                                                                   |
| Statistischer (Unter-)Bezirk | Barop                                                                                                                                      |
| Ausdehnung/Straßen           | Stockumer Straße zwischen Baroper Schulstraße und Hombrucher Straße<br>Ausdehnung ca. 550 m                                                |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>  | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Hombruch ca. 800 m,<br>Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Eichlinghofen ca. 1.800 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>         | Schönau, Ostenbergstraße, Krückenweg, Baroper Markt, Zechenplatz,<br>7.538 Einwohner                                                       |

### 13.7.1 Standortprofil: Bereich Barop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Verkaufsfläche                                                   | 2.330 m <sup>2</sup> (4,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)                                                                                                                                                                                               |
| Anzahl der Betriebe                                              | zwölf Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                        |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, stark discountorientiert, ausgeprägtes Angebot im Bereich Bettwaren/Matratzen und Möbel, großes Angebot beim überwiegend langfristigen Bedarf                                                               |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Wohneinrichtung                                                                                                                                                                                                    |
| Sortimentsstruktur                                               |  <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Netto (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (460 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Wienhöfer Schlafkomfort (400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                   |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkte: Frisöre                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Motorisierter Verkehr                                            | Hauptverkehrsstraße Stockumer Straße und Hombrucher Straße                                                                                                                                                                                                         |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelstellplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Organisationsstruktur                                            | einzelne Anbieter in der Baroper Straße, geringe Nutzungsdichten, insbesondere im östlichen Abschnitt und in den seitlich abzweigenden Ästen kaum Einzelhandel                                                                                                     |

### 13.7.1 Standortprofil: Bereich Barop (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Identifikationspunkte                        | belebter Bereich am ÖPNV-Knotenpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gesamteindruck                               | Sicherung der Grundversorgung gewährleistet, insgesamt verkehrsdominierter Bereich mit geringer Ausstrahlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Stärken                                      | verkehrliche Anbindung, Lebensmittelanbieter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Schwächen                                    | fehlende Nutzungsdichten, hohe Verkehrsbelastung; städtebauliche Schwächen insbesondere auch im Umfeld des ÖPNV-Knotenpunkts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für die statistischen Unterbezirke Schönau, Ostenbergstraße, Krückenweg, Baroper Markt, Zechenplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Barop übernimmt mit seinem Einzelhandelsbesatz eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (ÖPNV-Knoten und Kfz-Verkehr) ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Es bestehen keine zusammenhängenden Einzelhandelslagen.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung (im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen), fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums (u.a. ergänzender Nutzungsmix, Aufenthaltsqualität) sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion sind die Standorte der Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandorte einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

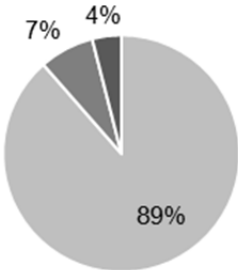
### 13.7.2 Standortprofil: Bereich Löttringhausen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                                       |
| Stadtbezirk                               | Hombruch                                                                              |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Löttringhausen-Nord                                                                   |
| Ausdehnung/Straßen                        | Innerhalb des Baublocks Eichhoffstraße/Löttringhauser Straße/Langeloh/Schneiderstraße |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               |                                                                                       |
|                                           | Entfernung zum nächsten Nahversorgungszentrum Kirchhörde ca. 1.100 m                  |
|                                           | Entfernung zum Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel ca. 1.900 m                   |
|                                           | Entfernung zum Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen ca. 1.700 m  |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      |                                                                                       |
|                                           | Löttringhausen-Nord, Kirchhörde-Nord, 2.482 Einwohner                                 |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                                       |
| Verkaufsfläche                            | 620 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Anzahl der Betriebe                       | vier Einzelhandelsbetriebe                                                            |

### 13.7.2 Standortprofil: Bereich Löttringhausen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

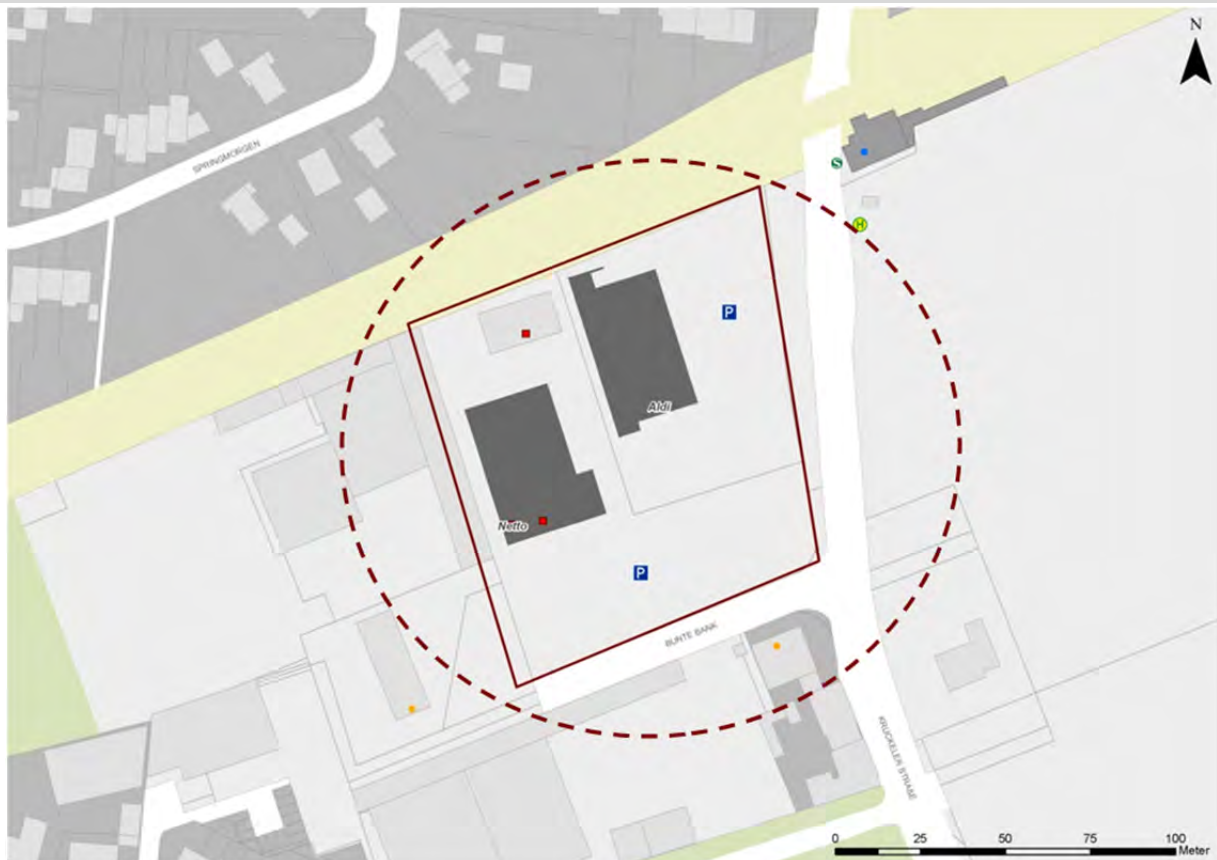
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                                     | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                             |
| Sortimentsschwerpunkte                               | Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sortimentsstruktur                                   |  <p>89% 7% 4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                       | Aldi (560 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wochenmärkte                                         | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>                           | Arzt, Gastronomie                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>              | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                                | Löttringhauser Straße, Eichenhoffstraße                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                                    | Sammelstellplätze                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ÖPNV                                                 | Anschluss an Buslinie                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                                | geplanter, kompakter Geschäftskomplex mit gemeinsamem Innenhof                                                                                                                                                                                                                    |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Identifikationspunkte                                | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamteindruck                                       | Sicherung der Grundversorgung gewährleistet, geringe Ausstrahlung                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stärken                                              | Grundversorgungsangebot in unmittelbarer Nähe zum Wohnsiedlungsbereich                                                                                                                                                                                                            |



### 13.7.2 Standortprofil: Bereich Löttringhausen (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | geringe Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters, einfache städtebauliche Qualität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Versorgungsfunktion                   | für die statistischen Unterbezirke Löttringhausen-Nord, Kirchhörde-Nord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standort Löttringhausen dient der Nahversorgung der Ortsteile Löttringhausen Nord und Kirchhörde Nord. Die umliegende Siedlungsstruktur ist zwar kompakt, jedoch ist das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet mit weniger als 3.000 Einwohnern sehr gering. Die Entfernung zu alternativen Nahversorgungseinrichtungen in zentralen Lagen bzw. an Ergänzungsstandorten ist relativ hoch (rund 2 km), so dass dieser Standort für den Siedlungsbereich eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, geringer städtebaulicher Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

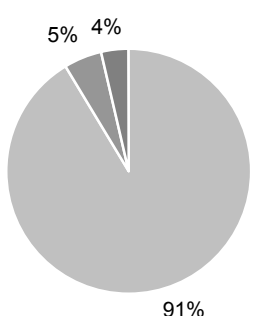
### 13.7.3 Standortprofil: Bereich Persebeck-Kruckel (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen, Schlecker steht derzeit leer (Stand Frühjahr 2013)

|                                                                     |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                              |
| Stadtbezirk                                                         | Hombruch                                                                     |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Persebeck-Kruckel-Schnee                                                     |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Kruckeler Straße zwischen Bunte Bank und S-Bahnlinie<br>Ausdehnung ca. 100 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         |                                                                              |
|                                                                     | Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort Löttringhausen<br>ca. 1.900 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                |                                                                              |
|                                                                     | Persebeck, Kruckel, Schnee, 3.980 Einwohner                                  |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                      | 1.470 m <sup>2</sup> , (3,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk)       |
| Anzahl der Betriebe                                                 | vier Einzelhandelsbetriebe                                                   |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup>            |

### 13.7.3 Standortprofil: Bereich Persebeck-Kruckel (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Angebotsstruktur                        | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in anderen Sortimenten starke Defizite, hauptsächlich discountorientiertes Angebot, fast ausschließlich Angebote des überwiegend kurzfristigen Bedarfs                                                                     |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>91% 5% 4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Netto (800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Aldi (700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                               |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Kruckeler Straße                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkmöglichkeiten                       | Sammelparkplätze                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ÖPNV                                    | Anschluss an S-Bahn- und Buslinie                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Organisationsstruktur                   | kombinierter Standort (zwei Lebensmitteldiscounter und derzeit ein leerstehendes kleinflächiges Ladenlokal)                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamteindruck                          | trotz S-Bahn-Nähe autokundenorientierter Standort in Randlage mit stabilen Einzelhandelsbausteinen                                                                                                                                                                                |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stärken                                 | moderne Betriebsformen, S-Bahn-Anschluss                                                                                                                                                                                                                                          |

### 13.7.3 Standortprofil: Bereich Persebeck-Kruckel (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schwächen                             | abgesetzte Randlage, fehlende städtebauliche Qualitäten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Versorgungsfunktion                   | für die statistischen Unterbezirke Persebeck, Kruckel und Schnee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standort ist ausschließlich funktional auf den Einzelhandel ausgerichtet. Eine städtebauliche, zentrentypische Gestaltung und ergänzende Nutzungen fehlen. Aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion für den Bereich Persebeck und Kruckel kommt diesem Standort eine wichtige Bedeutung in der Versorgungsstruktur zu.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort der Lebensmittelmärkte als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauN-VO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

## 13.8 Lütgendortmund

### 13.8.1 Standortprofil: Bereich Kley (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen  
Hinweis: Der Ausbildungsmarkt steht leer (Stand: Frühjahr 2013).

|                                           |                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                         |
| Stadtbezirk                               | Lütgendortmund                                          |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Kley                                                    |
| Ausdehnung/Straßen                        | Kleybredde zwischen Kleyer Weg und Kämpchenstraße       |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               |                                                         |
|                                           | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Oespel ca. 1.000 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      |                                                         |
|                                           | Kley, 3.287 Einwohner                                   |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                         |
| Verkaufsfläche                            | 390 m²                                                  |

### 13.8.1 Standortprofil: Bereich Kley (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                         |                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Betriebe                                     | vier Einzelhandelsbetriebe                                                                                                      |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m² Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                             |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                            |                                                                                                                                 |
| Angebotsstruktur                                        | ausschließlich grundversorgungsorientiert                                                                                       |
| Sortimentsschwerpunkte                                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                   |
| Sortimentsstruktur                                      |  <p>100% überwiegend kurzfristiger Bedarf</p> |
| Magnetbetriebe                                          | ./.                                                                                                                             |
| Wochenmärkte                                            | ./.                                                                                                                             |
| <b>Dienstleister im EG</b>                              | Schwerpunkt: Büro                                                                                                               |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                 | ./.                                                                                                                             |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                          |                                                                                                                                 |
| Motorisierter Verkehr                                   | Hauptverkehrsstraße Kleybredde                                                                                                  |
| Parkmöglichkeiten                                       | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                 |
| ÖPNV                                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                             |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                  |                                                                                                                                 |
| Organisationsstruktur                                   | bandartige Struktur                                                                                                             |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                   | Streulage, städtebaulich integriert, Ausbildungsmarkt                                                                           |
| Identifikationspunkte                                   | ./.                                                                                                                             |
| Gesamteindruck                                          | Einzelstandort                                                                                                                  |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                              |                                                                                                                                 |
| Stärken                                                 | ./.                                                                                                                             |
| Schwächen                                               | ./.                                                                                                                             |

### 13.8.1 Standortprofil: Bereich Kley (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | wohnungsnahe Versorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Einzelhandelsbesatz am Standort Kley kann aufgrund der derzeitigen Ausstattung seine bisher zugeordnete Versorgungsaufgabe als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllen. Auch im Hinblick auf die Einstufung als Nahversorgungsstandort fehlt der entsprechende Besatz (funktionstragender Lebensmittelmarkt).</li> <li>■ Aufgrund fehlender einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Ausstattung bzw. schwer ablesbarer Entwicklungsperspektiven kommt diesem Bereich keine Bedeutung als Standorttyp gemäß Masterplan Einzelhandel zu.</li> </ul> |

## 13.9 Huckarde

### 13.9.1 Standortprofil: Bereich Mailoh/Varziner Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

#### Lage

Bezirk

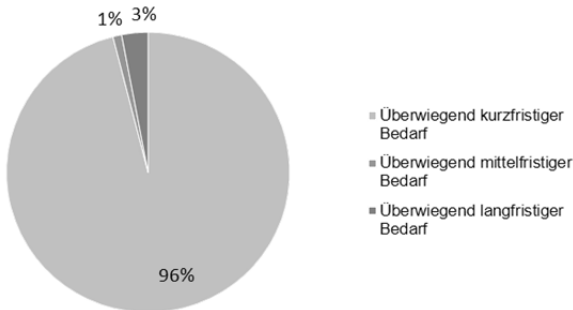
Huckarde

Statistischer (Unter-)Bezirk

Mailoh



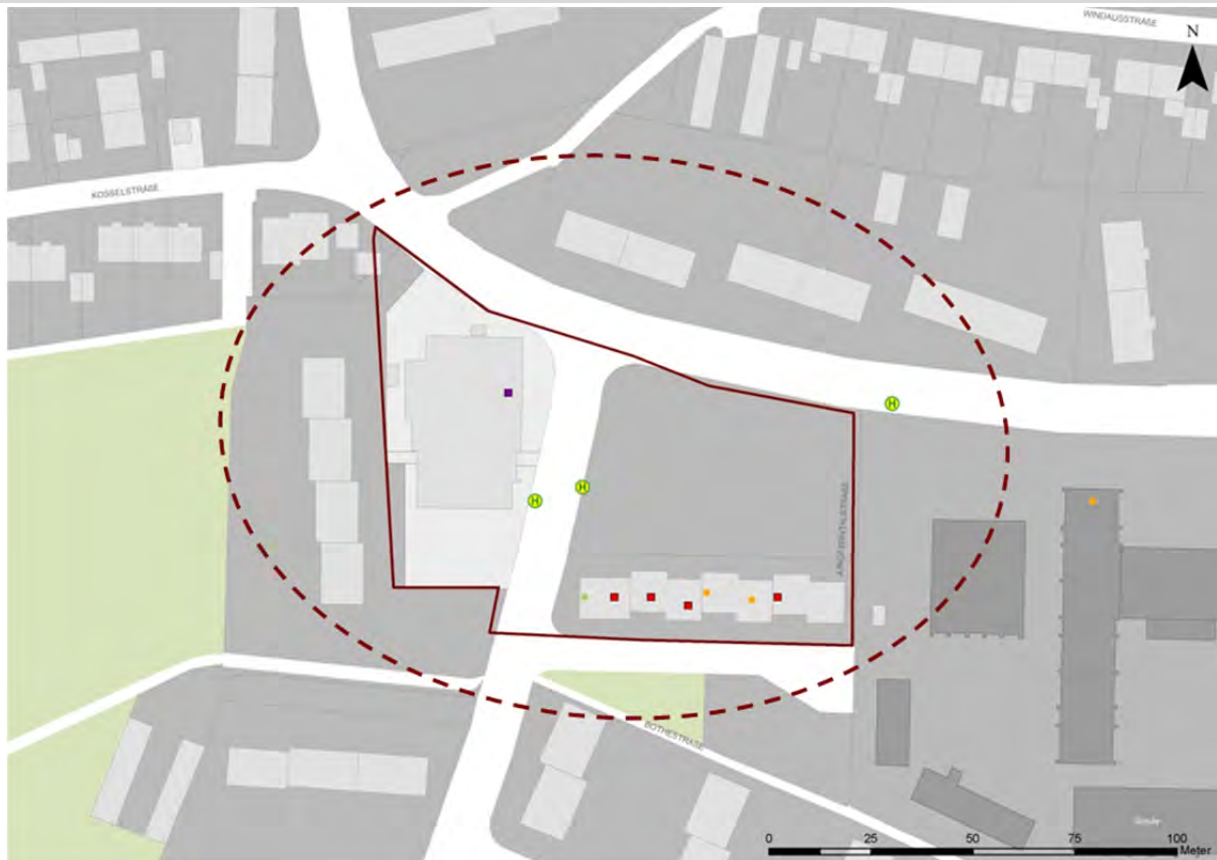
### 13.9.1 Standortprofil: Bereich Mailoh/Varziner Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausdehnung/Straßen                                               | Varziner Straße von Parsevalstraße bis Dietziusstraße<br>Ausdehnung 250 m                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Huckarde ca. 800 m                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Mailoh, 6.145 Einwohner                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verkaufsfläche                                                   | 900 m <sup>2</sup> (4,89 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk Huckarde)                                                                                                                                                                                                         |
| Anzahl der Betriebe                                              | vier Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Angebotsstruktur                                                 | Grundversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in anderen Sortimenten starke Defizite, discountorientiertes Angebot, fast ausschließlich Angebote des überwiegend kurzfristigen Bedarfs                                                                                      |
| Sortimentsschwerpunkte                                           | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sortimentsstruktur                                               |  <p>1% 3% 96%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                                   | Netto (750 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Getränke Börse (100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                        |
| Wochenmärkte                                                     | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dienstleister im EG</b>                                       | Schwerpunkt: Fahrschulen                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>                          | angrenzend: Gilden-Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Motorisierter Verkehr                                            | kein Anschluss an eine Hauptverkehrsstraße                                                                                                                                                                                                                                           |
| Parkmöglichkeiten                                                | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                                             | Anschluss an Stadtbahn- und Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 13.9.1 Standortprofil: Bereich Mailoh/Varziner Straße (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisationsstruktur                        | loser Einzelhandelsbesatz entlang der Varziner Straße (zwischen Netto und Kreisverkehr Varziner Straße/Parsevalstraße)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesamteindruck                               | kaum zentrenprägende Einrichtungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                      | integrierte Lage in Wohnsiedlungsbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Schwächen                                    | geringe Nutzungsdichte und -vielfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | Mailoh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Mailoh/Varziner Straße wird aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung seiner Versorgungsaufgabe nur z.T. gerecht. Der Lebensmitteldiscounter dient der Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Ergänzende Nutzungen sind nur sehr gering ausgeprägt, so dass sich kein Zentrencharakter entwickelt.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser sehr gut wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |

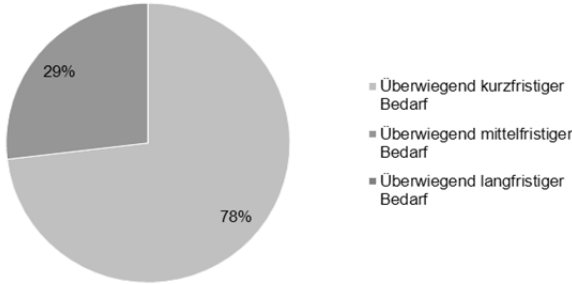
### 13.9.2 Standortprofil: Bereich Jungferntal (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                  |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                      |                                                                          |
| Stadtbezirk                                                      | Huckarde                                                                 |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                     | Jungferntal-Rahm                                                         |
| Ausdehnung/Straßen                                               | Kreuzungsbereich Bothestraße und Jungferntalstraße<br>Ausdehnung 1.100 m |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                      | Entfernung zum Nahversorgungszentrum Kirchlinde ca. 950 m                |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                             | Jungferntal, Rahm, 6.244 Einwohner                                       |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                        |                                                                          |
| Verkaufsfläche                                                   | 90 m <sup>2</sup>                                                        |
| Anzahl der Betriebe                                              | vier Einzelhandelsbetriebe                                               |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ./.                                                                      |

### 13.9.2 Standortprofil: Bereich Jungferntal (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Angebotsstruktur                        | grundversorgungsorientiertes Angebot                                                                                                                                                                                                                           |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                  |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>             ■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf<br/>             ■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf<br/>             ■ Überwiegend langfristiger Bedarf           </p> |
| Magnetbetriebe                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Arzt                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Jungferntalstraße                                                                                                                                                                                                                          |
| Parkmöglichkeiten                       | kleinere Sammelstellplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                    |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Organisationsstruktur                   | Kreuzungsbereich mit Einzelhandelsbesatz                                                                                                                                                                                                                       |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Gesamteindruck                          | keine Einzelhandelslage                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Stärken                                 | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Schwächen                               | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Versorgungsfunktion</b>              | ./.                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 13.9.2 Standortprofil: Bereich Jungferntal (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Einzelhandelsbesatz am Standort Jungferntal kann aufgrund der derzeitigen Ausstattung eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich nicht erfüllen. Im Hinblick auf die Einstufung als Nahversorgungsstandort fehlt der entsprechende Besatz (funktionstragender Lebensmittelmarkt).</li> <li>■ Aufgrund fehlender einzelhandelsrelevanter und städtebaulicher Ausstattung bzw. nicht ablesbaren Entwicklungsperspektiven kommt diesem Bereich keine Bedeutung als Standorttyp gemäß Masterplan Einzelhandel zu.</li> </ul> |

## 13.10 Mengede

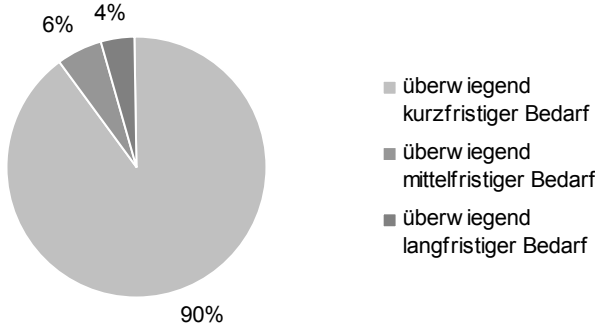
### 13.10.1 Standortprofil: Bereich Nette (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                           |                                                                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                               |                                                                      |
| Stadtbezirk                               | Mengede                                                              |
| Statistischer (Unter-)Bezirk              | Nette                                                                |
| Ausdehnung/Straßen                        | Kreuzungsbereich Ammer- und Wodanstraße<br>Ausdehnung ca. 300 m      |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>               | Entfernung zum nächsten Stadtbezirkszentrum Mengede ca. 800 m        |
| <b>Einzugsgebiet</b>                      | Alte Kolonie, 3.524 Einwohner                                        |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b> |                                                                      |
| Verkaufsfläche                            | 1.210 m <sup>2</sup> (3,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk) |

### 13.10.1 Standortprofil: Bereich Nette (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Betriebe                                  | zehn Einzelhandelsbetriebe                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rund 900 m²                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Angebotsstruktur                                     | fast ausschließlich grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen                                                                                                                                                                                                            |
| Sortimentsschwerpunkte                               | in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege                                                                                                                                                                                                                                |
| Sortimentsstruktur                                   |  <p>90% 6% 4%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                                       | Netto (900 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wochenmärkte                                         | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dienstleister im EG</b>                           | Schwerpunkt: Ärzte                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b>              | Postfiliale<br>Kindertagesstätte                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Motorisierter Verkehr                                | Hauptverkehrsstraße Wodanstraße, Ammerstraße und Friedrich-Naumann-Straße                                                                                                                                                                                                     |
| Parkmöglichkeiten                                    | Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                             |
| ÖPNV                                                 | Anschluss an Buslinien                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organisationsstruktur                                | einzelne gewerbliche Nutzungen im Straßenraum und Lebensmitteldiscounter                                                                                                                                                                                                      |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine                | Ammer- und Wodanstraße mit gewerblichen Nutzungen und einigen teils größeren Leerständen<br>Lebensmitteldiscounter Netto, leicht abgesetzt und autokundenorientiert                                                                                                           |
| Identifikationspunkte                                | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 13.10.1 Standortprofil: Bereich Nette (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamteindruck                               | der Lebensmitteldiscounter sichert die Basis der Grundversorgung, die jedoch nicht wesentlich durch weitere Angebote im Zentrum ergänzt wird                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stärken – Schwächen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stärken                                      | Lebensmitteldiscounter, kaum ablesbares Zentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schwächen                                    | fehlende Sortimentstiefe, wenig Atmosphäre, Discounter nur schwach in die gewachsenen Strukturen integriert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Versorgungsfunktion</b>                   | für den statistischen Unterbezirk Alte Kolonie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Potenzialflächen</b>                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Der Standortbereich Nette wird seiner Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort quantitativ und funktional gerecht. Er weist im Hinblick auf die seinerzeit (Masterplan 2004) zuge dachte Funktion als zentraler Versorgungsbereich städtebauliche Schwächen auf, u.a. Einbindung des Frequenzerzeugers Lebensmitteldiscounter.</li> <li>■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist der wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.</li> </ul> |



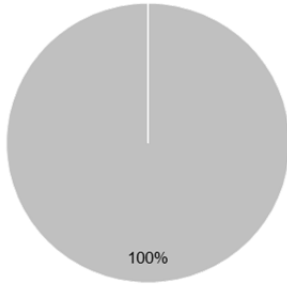
### 13.10.2 Standortprofil: Bereich Oestrich (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)



Quelle: eigene Darstellung, Legende siehe Anhang bzw. Lesezeichen

|                                                                     |                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                                                         |                                                                                                              |
| Stadtbezirk                                                         | Mengede                                                                                                      |
| Statistischer (Unter-)Bezirk                                        | Oestrich                                                                                                     |
| Ausdehnung/Straßen                                                  | Castroper Straße zwischen Emsinghofstraße und Hansemannstraße<br>Ausdehnung ca. 300 m                        |
| <b>Wettbewerbsstandorte</b>                                         |                                                                                                              |
|                                                                     | Entfernung zum Stadtbezirkszentrum Mengede ca. 700 m<br>Entfernung zum Nahversorgungszentrum Nette ca. 900 m |
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                |                                                                                                              |
|                                                                     | Oestrich, 6.000 Einwohner                                                                                    |
| <b>Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe</b>                           |                                                                                                              |
| Verkaufsfläche                                                      | 1.010 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| Anzahl der Betriebe                                                 | vier Einzelhandelsbetriebe                                                                                   |
| Großflächiger Einzelhandel<br>(> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) | ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup>                                                  |

### 13.10.2 Standortprofil: Bereich Oestrich (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Angebotsstruktur                        | grundversorgungsorientiertes Angebot                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sortimentsschwerpunkte                  | in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel                                                                                                                                                                                                                                |
| Sortimentsstruktur                      |  <p>100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überwiegend kurzfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend mittelfristiger Bedarf</li> <li>■ Überwiegend langfristiger Bedarf</li> </ul> |
| Magnetbetriebe                          | Getränke Paradies (rund 800 m² Verkaufsfläche)                                                                                                                                                                                                                               |
| Wochenmärkte                            | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dienstleister im EG</b>              | Schwerpunkt: Gastronomie                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Funktionsrelevante Einrichtungen</b> | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Motorisierter Verkehr                   | Hauptverkehrsstraße Castroper Straße                                                                                                                                                                                                                                         |
| Parkmöglichkeiten                       | straßenbegleitende Stellflächen                                                                                                                                                                                                                                              |
| ÖPNV                                    | Anschluss an Buslinien; im Straßenverlauf Buslinien                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Organisationsstruktur                   | Bandstruktur                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einzelhandelslagen/prägende Bausteine   | keine Einzelhandelslagen                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Identifikationspunkte                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gesamteindruck                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stärken – Schwächen</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stärken                                 | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schwächen                               | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 13.10.2 Standortprofil: Bereich Oestrich (Quartiersversorgungszentrum gem. Masterplan Einzelhandel 2004)

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versorgungsfunktion                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Potenzialflächen                      | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Entwicklungsziele/Handlungsempfehlung | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Im Bereich des ehemaligen Quartiersversorgungszentrums Oestrich ist keine zusammenhängende Einzelhandelslage vorhanden. Zudem fehlt grundsätzlich ein Einzelhandelsbesatz, der eine Nahversorgungsfunktion im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung (vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) erfüllen könnte. Dieser Standort ist keinem Standorttyp zuzuordnen.</li> </ul> |