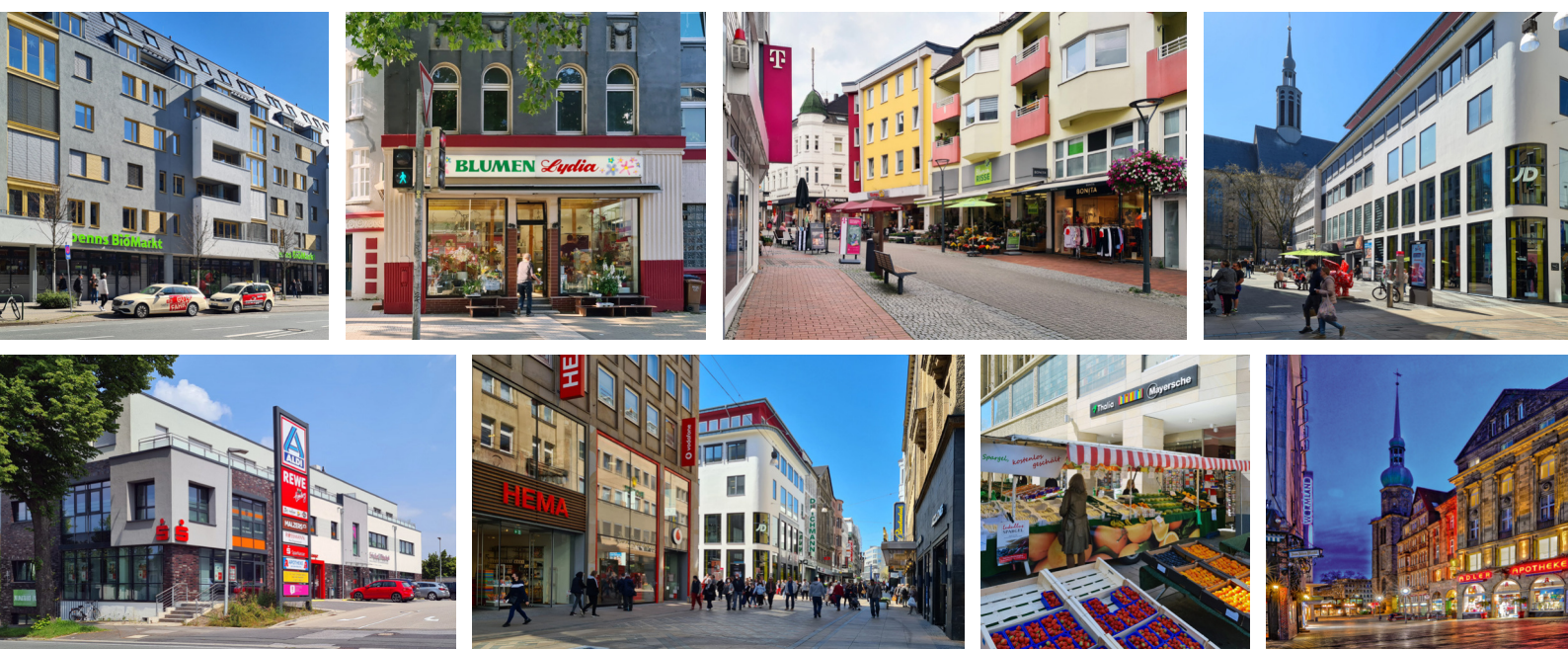


# Masterplan Einzelhandel

Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
der Stadt Dortmund



Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt





## Impressum

Herausgeber: Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Stefan Thabe (verantwortlich)

Bearbeitung und Konzeption im Auftrag der Stadt Dortmund  
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln  
Projektleitung:  
Monika Kollmar  
Patrick Bergmann  
Florian Komossa

Projektbetreuung bei der Stadt Dortmund  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Burgwall 14 44122 Dortmund  
Tel. (0231) 50-27740

Julia Berger  
Julia Karla  
Jonas Reuber

Projektbetreuung durch den Konsultationskreis Einzelhandel  
Andreas Eller, Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung, GB Kundenservice  
Reiner Kajewski, Gewerkschaft ver.di  
Dagmar Plogmaker, Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, GB Bauordnung  
Thomas Schäfer, Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e.V.  
Ulf Wollrath, Industrie- und Handelskammer zu Dortmund

Februar 2023

## Ratsbeschluss

Der Masterplan Einzelhandel 2021 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept - der Stadt Dortmund wurde am 15. Juni 2023 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB verabschiedet. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Drucksache Nr. 30213-23 der Stadt Dortmund geprüft und entsprechend des Vorschlags der Verwaltung berücksichtigt.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt Dortmund unter Angabe der Quelle zulässig.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)



## Vorbemerkung

Im Oktober 2020 beauftragte die Stadt Dortmund die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2013.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgten im November und Dezember 2020 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen durch GMA-Mitarbeiter\*innen. Aufgrund der deutschlandweiten Ladenschließungen im Rahmen des Lockdowns während der Corona-Pandemie im Winter 2020 /21 und Frühjahr 2021 fand im Juni 2021 eine Nacherhebung zur Vervollständigung der Bestandsdaten in Dortmund statt. Darüber hinaus erfolgten intensive Standortbesichtigungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer städtebaulichen Bewertung sowie zur Bewertung der Nahversorgungssituation auf kleinräumiger Ebene. Während der Bearbeitung des Gutachtens fand zudem eine intensive Abstimmung mit der Stadt Dortmund statt.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeiter\*innen der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Dortmund und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar (Verabschiedung vom Rat der Stadt Dortmund als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch).

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Büro Köln

Köln, 23. Februar 2023  
KO/BNP/KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>12</b>
<b>1. Ausgangslage und Handlungserfordernis</b>	<b>12</b>
1.1 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten und ihre Grenzen	13
1.2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	15
1.3 Folgerungen für Dortmund	20
<b>2. Methodik zur Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel</b>	<b>22</b>
<b>3. Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel</b>	<b>26</b>
3.1 Bauplanungsrecht	26
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	26
3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	27
3.2 Landesplanung	28
3.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020	31
3.4 Konsultationskreis Einzelhandel	32
3.5 Zentrale Versorgungsbereiche	33
3.5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	33
3.5.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	34
3.6 Sortimentskonzept	37
3.6.1 Begriffsdefinition	37
3.6.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentren-relevanter Sortimente	38
3.7 Exkurs: Einfluss der Einzelhandelssteuerung in Bezug auf den Onlinehandel	39
<b>II. Der Einzelhandelsstandort Dortmund im Überblick</b>	<b>41</b>
<b>1. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Dortmund im Überblick</b>	<b>41</b>
<b>2. Angebotssituation</b>	<b>44</b>
2.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	44
2.2 Veränderungen seit 2012	45
2.3 Einzelhandelsbestand nach Stadtbezirken	46
2.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	47
2.5 Nahversorgungssituation in Dortmund	49
2.5.1 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung	49
2.5.2 Bewertung der Nahversorgungssituation auf Gesamtstadtebene	50

<b>3. Nachfragesituation</b>	<b>54</b>
3.1 Kaufkraftpotenziale in Dortmund	54
3.2 Einzelhandelszentralität	56
<b>III. Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel</b>	<b>59</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung</b>	<b>59</b>
<b>2. Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Dortmund</b>	<b>63</b>
<b>3. Standortstrukturmodell</b>	<b>66</b>
3.1 Definitionen und Zuordnungskriterien	67
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche	67
3.3 Nahversorgungsstandorte	70
3.4 Sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	71
3.5 Sonderstandorte Nahversorgung	71
3.6 Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels und sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	71
3.7 Standort- und Zentrenstruktur in Dortmund	74
3.8 Zentrale Versorgungsbereiche	74
3.8.1 Wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	77
3.8.2 Wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	77
<b>4. Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Dortmund</b>	<b>78</b>
4.1 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	80
4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum City	80
4.1.2 Stadtbezirkszentren	80
4.1.3 Nahversorgungszentren	81
4.2 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen	83
4.3 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen	87
4.3.1 Sonderstandorte Nahversorgung	87
4.3.2 Sondergebietsstandorte	88
4.3.3 Sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, u. a. Gewerbegebiete, solitäre Standorte	89
4.4 Sonstige Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels	91

<b>IV. Die Dortmunder Stadtbezirke – Standortprofile</b>	<b>95</b>
<b>1. Standortprofil Aplerbeck</b>	<b>95</b>
1.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck	102
1.2 Zentrale Versorgungsbereiche	103
1.2.1 Stadtbezirkszentrum Aplerbeck	103
1.2.2 Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf	108
1.2.3 Nahversorgungszentrum Sölde	111
1.2.4 Nahversorgungszentrum Berghofen	115
1.2.5 Nahversorgungszentrum Schüren-Neu	118
1.3 Sonstige Standorte	121
1.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center	121
1.3.2 Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost	124
1.3.3 Nahversorgungsstandorte in Aplerbeck	127
<b>2. Standortprofil Brackel</b>	<b>129</b>
2.1 Zentren- und Standortstruktur in Brackel	135
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche	136
2.2.1 Stadtbezirkszentrum Brackel	136
2.2.2 Nahversorgungszentrum Wambel	141
2.2.3 Nahversorgungszentrum Asseln	145
2.2.4 Nahversorgungszentrum Wickede	149
2.3 Sonstige Standorte	153
2.3.1 Nahversorgungsstandorte in Brackel	153
<b>3. Standortprofil Eving</b>	<b>154</b>
3.1 Zentren- und Standortstruktur in Eving	160
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche	161
3.2.1 Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving	161
3.2.2 Nahversorgungszentrum Brechten	166
3.2.3 Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße	170
3.3 Sonstige Standorte	174
3.3.1 Nahversorgungsstandorte in Eving	174
<b>4. Standortprofil Hörde</b>	<b>175</b>
4.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Hörde	182
4.2 Zentrale Versorgungsbereiche	183
4.2.1 Stadtbezirkszentrum Hörde	183
4.2.2 Nahversorgungszentrum Holzen	188

4.2.3	Nahversorgungszentrum Höchsten	191
4.2.4	Nahversorgungszentrum Benninghofen	195
4.2.5	Nahversorgungszentrum Clarenberg	199
4.2.6	Nahversorgungszentrum Wellinghofen	204
4.3	Sonstige Standorte	207
4.3.1	Nahversorgungsstandorte in Hörde	207
<b>5.</b>	<b>Standortprofil Hombruch</b>	<b>209</b>
5.1	Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Hombruch	215
5.2	Zentrale Versorgungsbereiche	216
5.2.1	Stadtbezirkszentrum Hombruch	216
5.2.2	Nahversorgungszentrum Eichlinghofen	221
5.2.3	Nahversorgungszentrum Kirchhörde	225
5.2.4	Nahversorgungszentrum Lücklemborg	228
5.3	Sonstige Standorte	231
5.3.1	Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen	231
5.3.2	Nahversorgungsstandorte in Hombruch	234
<b>6.</b>	<b>Standortprofil Huckarde</b>	<b>236</b>
6.1	Zentren- und Standortstruktur in Huckarde	242
6.2	Zentrale Versorgungsbereiche	243
6.2.1	Stadtbezirkszentrum Huckarde	243
6.2.2	Nahversorgungszentrum Kirchlinde	248
6.3	Sonstige Standorte	252
6.3.1	Nahversorgungsstandorte in Huckarde	252
<b>7.</b>	<b>Standortprofil Innenstadt-Nord</b>	<b>253</b>
7.1	Zentren- und Standortstruktur in Innenstadt-Nord	259
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	260
7.2.1	Stadtbezirkszentrum Nordstadt	260
7.2.2	Nahversorgungszentrum Schützenstraße	265
7.2.3	Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord	269
7.2.4	Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte	272
7.3	Sonstige Standorte	277
7.3.1	Sondergebietsstandort Bornstraße	277
7.3.2	Nahversorgungsstandorte in Innenstadt-Nord	280

<b>8. Standortprofil Innenstadt Ost</b>	<b>281</b>
8.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost	287
8.2 Zentrale Versorgungsbereiche	288
8.2.1 Nahversorgungszentrum Körne	288
8.2.2 Nahversorgungszentrum Kaiserstraße	293
8.2.3 Nahversorgungszentrum Saarlandstraße	297
8.3 Sonstige Standorte	300
8.3.1 Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt Ost	300
<b>9. Standortprofil Innenstadt West</b>	<b>302</b>
9.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West	309
9.2 Zentrale Versorgungsbereiche	310
9.2.1 City	310
9.2.2 Nahversorgungszentrum Dorstfeld	316
9.2.3 Nahversorgungszentrum Unionviertel	320
9.2.4 Nahversorgungszentrum Möllerbrücke	324
9.3 Sonstige Standorte	328
9.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße	328
9.3.2 Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt West	331
<b>10. Standortprofil Lütgendortmund</b>	<b>332</b>
10.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund	338
10.2 Zentrale Versorgungsbereiche	339
10.2.1 Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund	339
10.2.2 Nahversorgungszentrum Bövinghausen	344
10.2.3 Nahversorgungszentrum Marten	349
10.2.4 Nahversorgungszentrum Oespel	353
10.3 Sonstige Standorte	356
10.3.1 Sondergebietsstandort Indupark	356
10.3.2 Nahversorgungsstandorte in Lütgendortmund	360
<b>11. Standortprofil Mengede</b>	<b>361</b>
11.1 Zentren- und Standortstruktur in Mengede	367
11.2 Zentrale Versorgungsbereiche	368
11.2.1 Stadtbezirkszentrum Mengede	368
11.2.2 Nahversorgungszentrum Westerfilde	373
11.3 Sonstige Standorte	377
11.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh	377
11.3.2 Nahversorgungsstandorte in Mengede	380

<b>12.Standortprofil Scharnhorst</b>	<b>382</b>
12.1 Zentren- und Standortstruktur in Scharnhorst	388
12.2 Zentrale Versorgungsbereiche	389
12.2.1 Stadtbezirkszentrum Scharnhorst	389
12.2.2 Nahversorgungszentrum Derne	394
12.2.3 Nahversorgungszentrum Husen-Kurl	398
12.2.4 Nahversorgungszentrum Lanstrop	402
12.3 Sonstige Standorte	405
12.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Droote	405
12.3.2 Nahversorgungsstandorte in Scharnhorst	408
<b>Verzeichnisse</b>	<b>415</b>



## I. Ausgangslage und Zielsetzung

### 1. Ausgangslage und Handlungserfordernis

Das Oberzentrum Dortmund verfolgt bereits seit vielen Jahren die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, den Masterplan Einzelhandel, der zuletzt im Jahr 2013 fortgeschrieben wurde.<sup>1</sup> Dabei haben sich in den zurückliegenden Jahren der Handel selbst, aber insbesondere seine Umfeldbedingungen in Dortmund wie deutschland- und europaweit gewandelt:

- / **Die Einzelhandelsunternehmen** setzen – in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen<sup>2</sup>, Standorte und Vertriebskanäle<sup>3</sup> – zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**.<sup>4</sup>
- / Seit mehreren Jahren ist eine **rückläufige Flächennachfrage im Einzelhandel** festzustellen, die durch die **Corona-Pandemie noch verstärkt wurde**. Bundesländer und zuletzt auch der Bund selbst versuchen durch den Einsatz von Städtebauförderprogrammen diesem Trend zu begegnen und die Innenstädte und zentralen Lagen als multifunktionale Erlebnisräume für die Zukunft zu wappnen.
- / Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die Europäische Union (EU) die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.<sup>5</sup>

Um den Handelsstandort Dortmund in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist, neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.

Die vorliegende Untersuchung hat die Frage zu beantworten, wie und mit welchen Strategien sich das Oberzentrum Dortmund zukünftig entwickeln kann, um seiner oberzentralen Versorgungsfunktion im Einzelhandel gerecht zu werden und den Bürger\*innen attraktive Versorgungs- und Erlebnisstandorte vorzuhalten. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Dortmund ist aus **drei** Gründen notwendig:

1. Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln.

<sup>1</sup> vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Dortmund, Ratsbeschluss am 13.02.2014.

<sup>2</sup> Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so kleinere Supermärkte, größere Supermärkte oder City-Konzepte bis hin zu Selbstbedienungsläden ohne Personal.

<sup>3</sup> Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

<sup>4</sup> Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

<sup>5</sup> Dabei ist auf das wegweisende Urteil vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen (siehe auch Ausführung auf Seite 13 f.).

2. Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein, um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
3. Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Dortmund zu überprüfen.

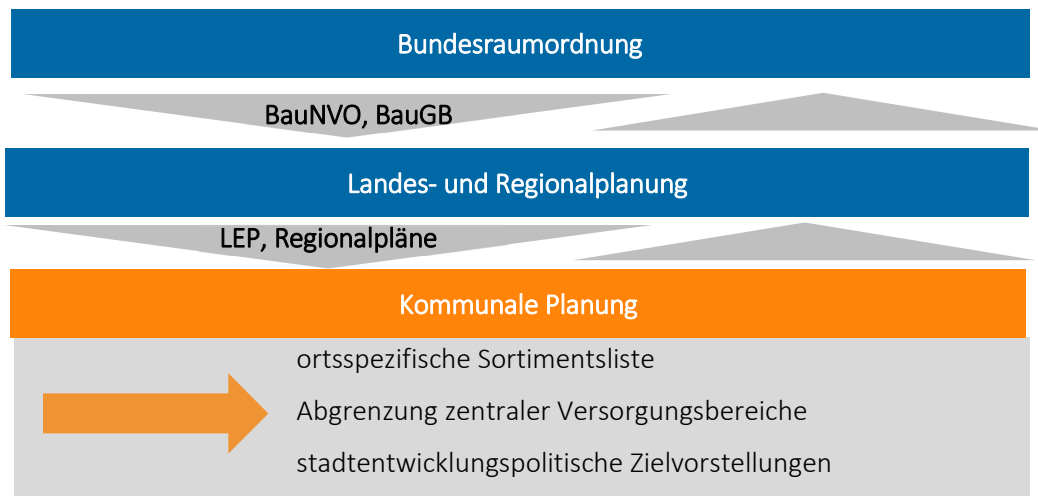
### 1.1 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten und ihre Grenzen

Der Masterplan Einzelhandel Dortmund nimmt die Rolle eines **kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)** ein. Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** erfolgt eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die **Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene**. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen. Dies kann jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes mindern und u. U. bei häufigen oder besonders bedeutenden Abweichungen letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage stellen.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelssteuerung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Fassung 2017 inkl. der Abänderung durch die Änderung des LEP 2019 zu beachten (vgl. Kapitel I., 3.2). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

Abbildung 1: Rechtlicher und planerischer Rahmen für Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (Gegenstromprinzip)



GMA Darstellung 2022

Grundsätzlich haben kommunale wie regionale Einzelhandelskonzepte jedoch auch **Grenzen in ihrer Wirksamkeit** – insbesondere ersetzen sie nicht die Bauleitplanung und stehen nicht über bestehenden Bebauungsplänen. Daher können sie auch nur einen stadtentwicklungspolitischen Zielrahmen setzen, der durch die Bauleitplanung umgesetzt wird.

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche verankert, die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert<sup>6</sup>; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger\*innen denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Dortmund kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters<sup>7</sup> bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Mit Blick auf die Vorgaben der Rechtsprechung, die bei der Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu beachten ist, ist auf das Urteil des **Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 (C-31/16, sog. „Visser-/ Appingedam-Urteil“)** hinzuweisen, wonach der EuGH entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus Gutachtersicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine

<sup>6</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

<sup>7</sup> Zum Beispiel durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Das Urteil des EuGH stellt klar, dass Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, die städtebauliche oder raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich zulässig sind, unterstreicht jedoch die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte und an die Steuerung auf regionaler Ebene.<sup>8</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzepten kommt daher für die Herleitung städtebaulicher Zielvorstellungen und als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung weiterhin eine wesentliche Bedeutung zu.

Für Dortmund sind neben dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in der Fläche auch der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Masterplan die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Ziel ist es, Investitionen zu fördern, aber auch gegenläufige Interessen, beispielsweise die Gewährleistung einer flächendeckenden Grundversorgung oder die Sicherung von Gewerbeflächen, zu koordinieren. Die hierbei definierten Leitlinien gelten für alle Einzelhandelsvorhaben in Dortmund und setzen somit den Grundsatz der Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit um. In diesem Sinne dient der Masterplan Einzelhandel auch als **strategisches Entwicklungsinstrument**.

## 1.2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren vor allem durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

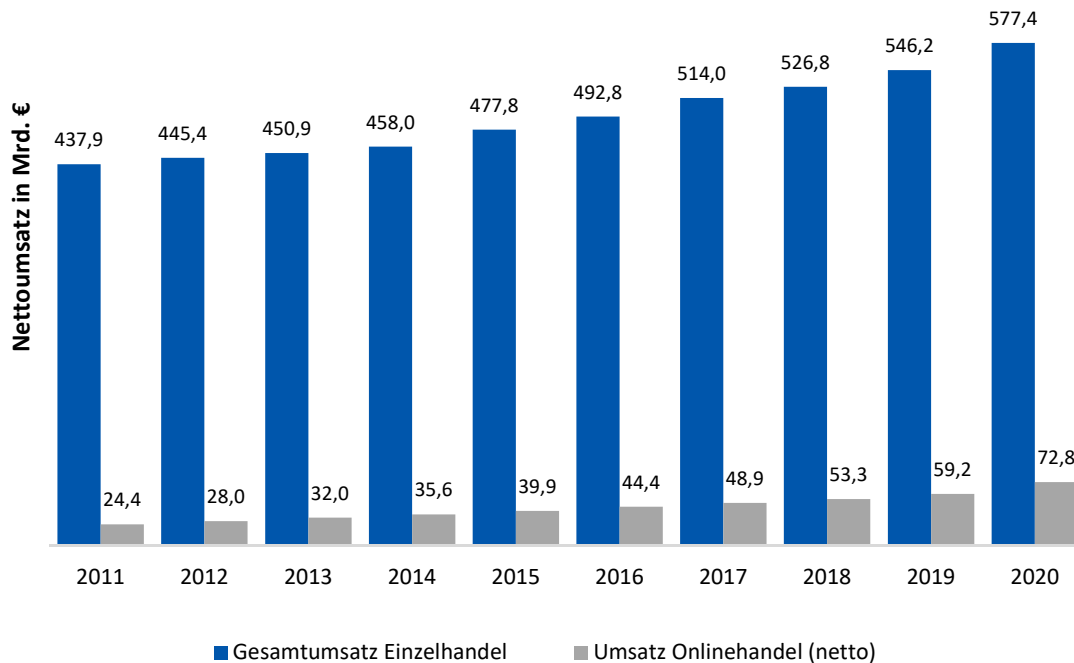
- War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Dies zeigen auch die Entwicklungen im Einzelhandelsbestand in Dortmund der vergangenen Jahre auf: Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2013 ist ein Rückgang der Betriebszahl im Einzelhandel von ca. 3.300 in 2012 auf nunmehr ca. 2.700 Betriebe in 2020 bei gleichzeitigem Verkaufsflächenrückgang von rd. 890.000 m<sup>2</sup> auf rd. 828.000 m<sup>2</sup> festzustellen (vgl. Kapitel II., 2). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Unterschiede bei den Gesamtverkaufsflächen in den Jahren 2013 und 2021 in Teilen auf Abweichungen zwischen den jeweiligen Erhebungsmethoden zurückzuführen ist.<sup>9</sup> Zudem ist auf die Unwägbarkeiten der Erhebung während des Lockdowns in der Corona-Pandemie zu verweisen (vgl. Kapitel I., 2.). Davon abgesehen spiegelt der aufgezeigte negative Trend bei der Verkaufsflächenentwicklung grundsätzlich die Realität in Dortmund wider. Dies wird v.a. auch durch die rückläufigen Betriebszahlen unterstrichen.

<sup>8</sup> vgl. hierzu Urteil EuGH, (-31/16); 30.01.2018.

<sup>9</sup> So gibt es vereinzelte Betriebe, die 2013 noch als Einzelhandel eingestuft und mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2021 den sonstigen Nutzungen zugeordnet wurden. Dabei handelt es sich um Sonderfälle, wie reine Ausstellungsflächen und Showrooms sowie gastronomische Betriebe, Dienstleistungen oder Gewerbebetriebe, bei denen der Fokus nicht auf dem Absatz von Waren an den Endverbraucher liegt.

- Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020



\* Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: EHI Retail Institute 2020, Handelsverband Deutschland (HDE) 2021, Statistisches Bundesamt 2020, GMA-Darstellung 2022

An nahezu allen Standorten in Deutschland sind aktuell **Mietpreisrückgänge** zu verzeichnen<sup>10</sup>. Dies ist als Chance für den stationären Einzelhandel zu begreifen, der auch mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben wird. Zu erwarten sind deutliche Verschiebungen zwischen den Sortimenten des Einzelhandels und vor allem zwischen Einzelhandel und anderen Nutzungen. An die erste Stelle bei der Neuvermietung ist vielerorts die Gastronomie mit nahezu knapp 20 % getreten<sup>11</sup>, während vor zehn Jahren noch der Textil- und Schuheinzelhandel den Schwerpunkt der Neuvermietungen bildete. Diese zunehmende **Nutzungssegmentierung und -verschiebung** stellt für die Weiterentwicklung innerstädtischer Einzelhandelslagen eine große Chance für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen dar.

Gleichzeitig ist der wesentliche **Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung**. Allerdings werden an attraktive Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt (vgl. Abbildung 3). Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

<sup>10</sup> vgl. hierzu aktueller COMFORT High Street Report 2020.

<sup>11</sup> vgl. hierzu aktueller COMFORT High Street Report 2020.

Abbildung 3: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte



GMA-Darstellung 2022

Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 4). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 4: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



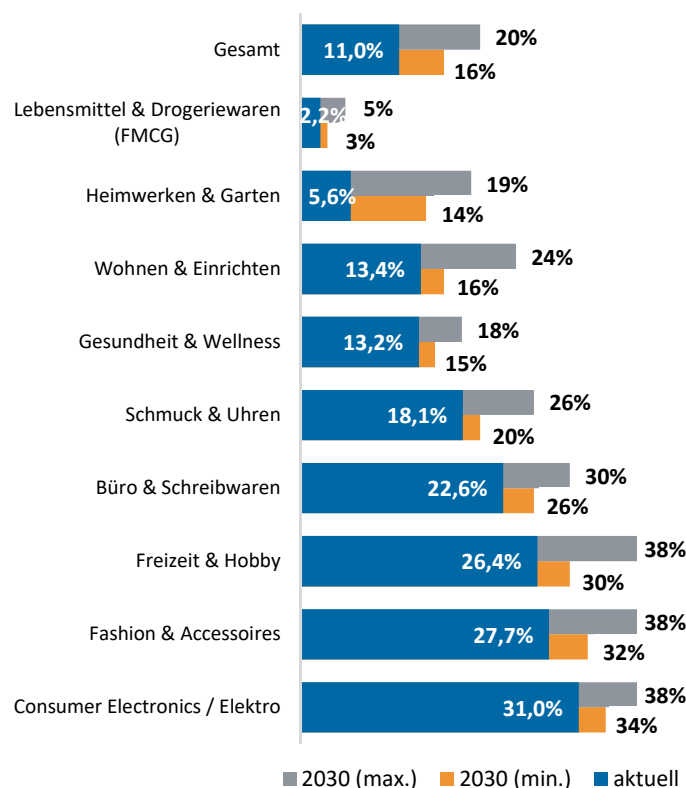
- Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein
- Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf
- No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität
- Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundenschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.<sup>12</sup>

Insbesondere in den vergangenen Monaten – angetrieben durch die Coronapandemie mit ihren Einschränkungen im stationären Handel und Tendenzen in Teilen der Bevölkerung, verstärkt Lieferdienste in Anspruch zu nehmen, um Einkaufswege zu verringern / zu vermeiden – sind in städtischen Räumen vermehrt **Schnelllieferdienstanbieter** in den Markt getreten, die Lebensmitteleinkäufe per Fahrrad / E-Bike liefern (z. B. Gorillas, Flink, Foodpanda). Dies hat in einigen Städten bereits spürbare Folgen für den Immobilienmarkt, wo in den Zentren eine verstärkte Nachfrage nach mittelgroßen Flächen als Lebensmittellager der Lieferdienste vorherrscht, z. B. in Altflächen ehemaliger Lebensmittelmärkte, in denen bereits die notwendigen technischen Rahmenbedingungen wie Kühleinrichtungen vorliegen<sup>13</sup>. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, stellen Kostendruck und Umweltschutz (Stichwort "Logistik der letzten Meile") die Etablierung eines nachhaltig rentablen Geschäftsmodells derzeit noch vor große Herausforderungen.<sup>14</sup>

**Abbildung 5: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030**



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevth

<sup>12</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>13</sup> Vgl. u. a. „Der Supermarkt sattelt aufs Fahrrad um“, Immobilienzeitung vom 15.07.2021, IZ 28/2021, S. 1

<sup>14</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

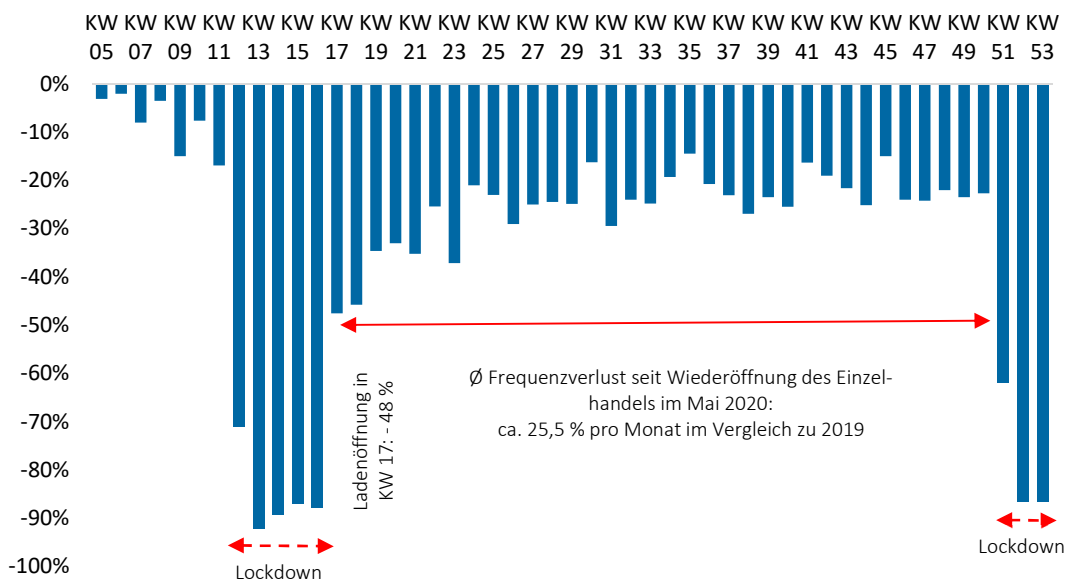


Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat.

Verstärkt wird die **rückläufige Flächennachfrage** zusätzlich durch die sich aktuell noch vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute und Verbände, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen in hohem Maße von einem Ausscheiden vieler Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise verbundenen Beschränkungen aus. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (vor allem Unterhaltungselektronik).

Deutlich werden die bisherigen Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene bei der Betrachtung der Veränderung der Besucherfrequenz bei den untersuchten Händlern (vgl. Abbildung 6).

**Abbildung 6: Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019**



Quelle: GMA 2022 nach Daten von Statista

So setzt sich auch die **Polarisierung** zwischen dem sogenannten „**Run-Shopping**“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „**Fun-Shopping**“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten – so z. B. der Dortmunder City – auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer

Abbildung 7: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2022

Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der City – wenn auch überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 7):

- /// **Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- /// Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- /// Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

### 1.3 Folgerungen für Dortmund

Neben den Entwicklungen im Einzelhandel verändert sich bundesweit und in Dortmund das Verhalten der Verbraucher\*innen. Zahlreiche Befragungen der GMA von Besucher\*innen in Innenstädten und an Nahversorgungsstandorten unterschiedlicher Standortkategorie verdeutlichen, dass der digitale Wandel sowohl als Chance für die Innenstädte als auch für qualifizierte Nahversorgungsstandorte begriffen werden muss.

Zeitreihenbefragungen zeigen auf, dass das Thema „Einkaufen“ nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte ist; Einkauf wird immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft. Veränderten Konsumentenbedürfnissen kann jedoch nicht dauerhaft ein gleichbleibendes (Einzelhandels-)Angebot präsentiert werden: neue Konsumbedürfnisse erfordern neue Angebote.

Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen) – letzteres trifft in Dortmund vor allem auf Nebenlagen der City und die Stadtbezirkszentren, z. T. auch auf die Nahversorgungszentren zu. Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer\*innen, Mieter\*innen, Kund\*innen, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

Der räumliche Aspekt der Veränderungen im Einzelhandel lässt sich auch für Dortmund anhand der notwendigen Schlussfolgerungen für die Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung aufzeigen:

- / Noch stärkere Konzentration und Fokussierung des Einzelhandels auf einige wenige und eng definierte Bereiche (die Top-Lagen werden noch stärker, die Randlagen bröckeln als Einzelhandelslagen weiter ab). Dies trifft sowohl auf die Innenstadt als auch auf die Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren zu (vgl. Zentrenprofile in Kap. IV).
- / Etablierung einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion innerhalb der zentralen Geschäftslagen der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren als Grundfrequenzbringer und Ankerpunkt, um weitere Sortimentsgruppen aufzubauen. Zeitgemäße Nahversorgungsmärkte sind auch für das Hauptzentrum City essentiell zur Versorgung der Bevölkerung (attraktives Wohnumfeld) sowie der Beschäftigten, üben allerdings nur in Nebenlagen Frequenzwirkungen für ihr Umfeld aus.
- / Förderung der funktionalen Dichte und Verbesserung des Nutzungsmixes durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen<sup>15</sup> (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur / Freizeit, Bildungseinrichtungen, Handwerk usw.); Vernetzung der Akteure.
- / Dem Thema Wohnen in der Innenstadt kommt eine wachsende Bedeutung bei der Innenstadtentwicklung zu; vertikale Mischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Obergeschoss) ist insbesondere in der City zu fördern, somit wird Frequenz auch in die Abendstunden hinein erzeugt. Innerhalb der Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren nehmen Wohnnutzungen in den Obergeschossen – in den Randlagen auch in den Erdgeschossen – eine wesentliche Rolle für eine ausreichende Mantelbevölkerung der Lebensmittelmärkte ein.
- / Eine konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt; Innenstadt als Kommunikationsraum. Dies gilt für alle drei Zentrentypen.

Standorte wie Dortmund werden vor dem Hintergrund des weiter dynamisch wachsenden Onlinehandels und der starken Wettbewerbsstrukturen im Umland daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Dazu tragen die Zentren und insbesondere die City mit ihren multifunktionalen und städtebaulichen Potenzialen bei.

<sup>15</sup> Zu den unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen der Zentrentypen siehe Übersicht 3 in Kapitel III., 3.1.1.

Entwicklungen im Einzelhandel, die in den Zentren weder integrierbar noch für deren Struktur förderlich wären (z. B. großformatige Möbelhäuser, Baumärkte, Fachmärkte, die auto-kundenorientierte Standorte benötigen) sind für die Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes Dortmund insgesamt an ergänzenden, sinnvollen Standorten unterzubringen.

Zudem sind attraktive zukunftsfähige Nahversorgungsstandorte „nahe bei den Verbraucher\*innen“ weiterhin auch außerhalb der Zentren zu befördern.

Im überwiegenden Teil der zentralen Versorgungsbereichs ist im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel 2013 ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten. Ebenfalls zeigt sich im überwiegenden Teil der zentralen Versorgungsbereiche ein Rückgang der Gesamtverkaufsfläche. Dabei sind die prozentualen Werte beim Rückgang der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zu den Rückgängen der Betriebszahlen nicht so hoch, woraus zu schließen ist, dass vornehmlich kleinteiligere Fachgeschäfte geschlossen wurden und Neueröffnungen durchschnittlich mit höheren Verkaufsflächen einhergehen.

Ein wesentlicher Anstieg an Leerständen ist mit dem Rückgang der Einzelhandelsbetriebe nicht verbunden, vielmehr findet in den überwiegenden Fällen eine Nachnutzung durch andere zentrenprägende Nutzungen statt (Dienstleistungen, Gastronomie etc.).

Diese Entwicklung passt in das Bild des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel. So ist mit der Zunahme des Onlinehandels eine Abnahme von stationären Einzelhandelsbetrieben verbunden. Gleichzeitig zeigt sich gerade bei Lebensmittelmärkten eine Zunahme der Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen oder durch Erweiterungen.

Eine Fortsetzung dieses Trends in der Einzelhandelsentwicklung ist zu vermuten. Gleichzeitig besteht das stadtentwicklungspolitische Ziel, weiterhin attraktive und ihre Funktion erfüllende Zentren zu sichern. Über die Aussagen dieses Masterplans Einzelhandel hinaus, der die Steuerungsebene umfasst, ist daher die weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema der Zentrenentwicklung anzuraten. Dabei könnte es um eine weitergehende Analyse und die Entwicklung von Handlungsempfehlungen für eine zukunftssichere Gestaltung der Zentren gehen. Die wesentlichen Stakeholder sollten in den Prozess eingebunden werden.

## 2. Methodik zur Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Dortmund, des statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe<sup>16</sup> im gesamten Dortmunder Stadtgebiet im November und Dezember 2020 erfasst. Aufgrund der deutschlandweiten Ladenschließungen im Rahmen des Lockdowns während der Corona-Pandemie im Winter 2020 /21 und Frühjahr 2021 fand im Juni 2021 eine Nacherhebung zur Vervollständigung der Bestandsdaten in Dortmund statt. Im Zuge dieser Nacherhebungen wurden vereinzelte Betriebe erfasst, die zum Zeitpunkt des Lockdowns geschlossen und somit nicht begehbar waren.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Warengruppen und Sortimente. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchensystematik Masterplan Einzelhandel Dortmund**

Warengruppe	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Getränke, Tabakwaren
	Bäckereiwaren
	Metzgereiwaren
Blumen / zoologischer Bedarf	Blumen (Indoor)
	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)
Gesundheit / Körperpflege	Drogeriewaren
	Apothekenwaren
	Sanitätswaren
Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Spielwaren	Bücher
	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel
	Zeitungen / Zeitschriften
	Spielwaren
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe
	Sportartikel, -kleingeräte
	Sportgroßgeräte
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Campingartikel

<sup>16</sup> Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Warengruppe	Sortimente
	Anglerartikel
	Reitsportartikel
Wohneinrichtung	Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren
	Kunst, Bilder / -Rahmen
	Teppiche (Einzelware)
Möbel, Matratzen / Bettwaren	Möbel
	Matratzen / Bettwaren
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Leuchten
Elektronik / Multimedia	Multimedia
	Telekommunikation
	Informationstechnologie
	Foto / Optik
Augenoptik, Uhren / Schmuck	Augenoptik, Hörgeräte
	Uhren / Schmuck
Baummarktsortimente	Baummarktsortiment
	Kfz Zubehör
Gartenmarktsortimente	Gartenmarktsortimente
Sonstige Einzelhandelswaren	Erotikartikel
	Kinderwagen
	Musikalien
	Briefmarken, Münzen
	Jagd und Waffen

GMA-Darstellung 2022

**Verkaufsfläche** wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

*„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).*

Größere Malls (vorgelagerte Bereiche) von SB-Warenhäusern (z. B. real, Kaufland) wurden bei der Verkaufsflächenerhebung i. d. R. nicht mitberücksichtigt. In diesen Fällen wurde die Verkaufsfläche ab dem Bereich des Ladeneingangs bzw. der Kassenzone ermittelt.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dortmund basierend auf dem vorliegenden Entwurf des Masterplans Einzelhandel 2021. Hierbei wurde differenziert zwischen dem Hauptzentrum City, den Stadtbezirkzentren und den Nahversorgungszentren.
- Wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr. Anhaltspunkte für eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage i. S. dieses Masterplans sind eine zusammenhängende Wohnbebauung in mehr als zwei Himmelsrichtungen, wobei der Wohnbezug gewichtig sein muss und nicht nur vereinzelte Wohngebäude umfassen darf. Weitere Anhaltspunkte sind direkte fußläufige Anbindungen in die Wohnquartiere und eine ÖPNV-Anbindung im unmittelbaren Umfeld. Es liegen keine Trennwirkungen zu den umliegenden Wohngebieten durch Straßen / Eisenbahntrassen oder naturräumliche Barrieren wie Flüsse vor.
- Wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug. Zum Teil sind Barrierewirkungen durch Verkehrsträger / naturräumliche Barrieren vorhanden und / oder fehlende fußläufige Anbindung an Wohnquartiere.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Dortmund sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige zentrentypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter\*innen der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Dortmunder Stadtgebiet analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt dar.

Die **Umsatzschätzung** erfolgte auf Basis von Flächenproduktivitäten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die differenziert nach Branche, Betriebstyp und Betreiber auf Grundlage von Marktberichten, Fachveröffentlichungen, persönlicher Inaugenscheinnahme und GMA-Datenbanken zugeordnet wurden. Dabei wurden die Sondereffekte durch Corona für die Einzelhandelsumsätze 2020 (drastisch geringere Umsätze in vielen Nonfood-Sortimenten<sup>17</sup>, deutlich höhere

<sup>17</sup>

So haben vor allem innenstadtrelevante Branchen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren massiver Umsatzverluste verzeichnet, während z. B. der Fahrrad Einzelhandel deutlich an Umsätzen gewonnen hat.



Umsatzleistungen im Lebensmitteleinzelhandel) nicht berücksichtigt, um das grundsätzliche Bild in Dortmund nicht zu verfälschen<sup>18</sup>.

### 3. Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Weiterhin sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), insbesondere hinsichtlich der Steuerung großflächigen Einzelhandels, zu beachten.

#### 3.1 Bauplanungsrecht

Bei der Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel durch das BauGB und die BauNVO sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

##### 3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen hängt die Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen von deren Festsetzungen ab. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich<sup>19</sup>:

1. Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
2. in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Zudem besteht auch die Möglichkeit, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandel komplett oder in Teilen auszuschließen.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze (1.200 m<sup>2</sup>) nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebiets-

<sup>18</sup> Aufgrund der Corona-Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der Erhebungen die Besucherfrequenzen in vielen Geschäften und Handelslagen deutlich geringer als in der Vor-Corona-Zeit; daher war die Einschätzung der Kundenakzeptanz vieler Einzelhandelsbetriebe und damit deren Umsatzeinschätzung deutlich erschwert.

<sup>19</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

pflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.<sup>20</sup> Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)<sup>21</sup>.

### 3.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

<sup>20</sup> Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat. Für die städtebaulichen Atypik bei Märkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die Kriterien städtebauliche Integration, Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, Verträglichkeit hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens und Flächenanteil von weniger als 10 % der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zu erfüllen (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, S.72).

<sup>21</sup> Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

## 3.2 Landesplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weitere Vorgaben fest. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu unterscheiden. Während die unten aufgeführten Ziele im Rahmen der Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu beachten sind, sind die dargestellten Grundsätze in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Mit Bezug auf die Steuerung großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

### *„6.5 Großflächiger Einzelhandel*

#### *Ziele und Grundsätze*

##### *6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

##### *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

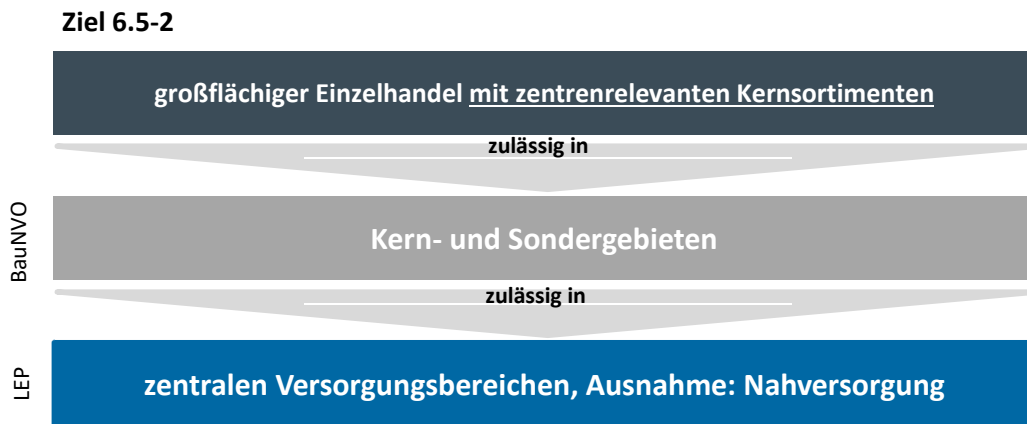
*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Abbildung 8: Regelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



GMA-Darstellung 2022

Als **Kernsortiment** ist das Sortiment zu verstehen, mit welchem ein Einzelhandelsbetrieb den Großteil seines Umsatzes erzielt. Laut OVG Münster sind als **Randsortimente** solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

**„6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

**6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

**6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

**6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für*

*Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

#### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“*

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen ist auf die jeweiligen Erläuterungen im LEP NRW zu verweisen. Zu den einzelnen Zielen und Grundsätzen ist umfangreiche Rechtsprechung ergangen; beispielhaft sind zu nennen:

- /// zu Integrationsgebot / zentrale Versorgungsbereiche (Ziel 6.5-1 und 6.5-2 LEP NRW):
  - OVG Münster, Urt. v. 20.11.2018 – 2 A 1676/17
  - OVG Münster, Urt. v. 26.02.2020 – 7 D 49/16.NE

/// zu Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW):

- OVG Münster, Urt. v. 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE
- OVG Münster, Urt. v. 07.06.2019 – 2 A 670/17

/// zu Überplanung vorhandener Standorte (Ziel 6.5-7 LEP NRW):

- OVG Münster, Urt. v. 08.10.2018 -10 D 56/18.NE
- BVerwG, Beschl. v. 26.08.2019 – 4 BN 1/19

### 3.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche 2020

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

Zur Vermeidung solcher zentrenschädlichen Ansiedlungen haben die Stadt Dortmund und (seinerzeit) 18 weitere Nachbarkommunen im Juni 2001 das **Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)** unterzeichnet und durch Ratsbeschlüsse als fachliche Grundlage ihrer Standortpolitik für großflächigen Einzelhandel übernommen. In der Zwischenzeit gehören insgesamt 23 Kommunen dem REHK an. Das REHK ist vom Rat der Stadt Dortmund beschlossen und ein wichtiger ergänzender Bestandteil des Dortmunder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das aus einem Arbeitskreis aus Vertreter\*innen von Kommunen, Kreisen, Bezirksregierungen, Industrie- und Handelskammern sowie dem Handelsverband 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<sup>22</sup> Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven.

Das REHK bildet eine **informelle Form der interkommunalen Kooperation**. Es ergänzt die im Rahmen der förmlichen Verfahren gesetzlich vorgeschriebene nachbargemeindliche Abstimmung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben.

So sieht das REHK vor, dass Ansiedlungskommunen potenziell von den Vorhaben betroffene Nachbarkommunen möglichst frühzeitig vor Einleitung der formellen Verfahren informieren

<sup>22</sup> „Im Sinne des REHK sind **Vorhaben** als **regional bedeutsam** einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind....“ Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung. Entwurf (Stand: Februar 2020). Seite 83

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 REHK zur Vereinfachung und Beschleunigung der formellen Abstimmungsprozesse bei.

Abgesehen von z. T. methodischen Unterschieden und Abweichungen bei den Sortimentslisten fügen sich die im östlichen Ruhrgebiet vorhandenen kommunalen Einzelhandelskonzepte in die übergeordnete Logik des REHK ein. Dennoch sollte ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass die am REHK beteiligten Kommunen die regionale Perspektive und die Orientierung an den Leitlinien des REHK berücksichtigen und so eine für die gesamte Region verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet wird. Somit verpflichtet das REHK die Stadt 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.

Das REHK befindet sich seit seiner Unterzeichnung 2001 erfolgreich in der interkommunalen Umsetzung. Nach den beiden Fortschreibungen 2007 und 2013 wurde es 2020 zum dritten Mal fortgeschrieben und anschließend von den politischen Gremien der Mitgliedskommunen beschlossen.

### 3.4 Konsultationskreis Einzelhandel

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 Vertreter\*innen folgender Institutionen:

- /// Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
- /// Handelsverband Nordrhein-Westfalen Münsterland e.V. (Geschäftsstelle Dortmund)
- /// Gewerkschaft (ver.di)
- /// Stadt Dortmund, Wirtschaftsförderung
- /// Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Bauordnung
- /// Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Stadtentwicklung (Geschäftsführung)

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2021 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 Tagungsrhythmus 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.

### 3.5 Zentrale Versorgungsbereiche

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

#### 3.5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>23</sup>:

- § 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- § 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

<sup>23</sup> Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt und er durch die Rechtsprechung weiter entwickelt wird. Das OVG Münster (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) führt hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>24</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>25</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärztinnen und Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

### 3.5.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>26</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

■ **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städ-

<sup>24</sup> vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>25</sup> vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>26</sup> BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007; BVerwG Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

tebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit – insbesondere mit dem ÖPNV – maßgeblich. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

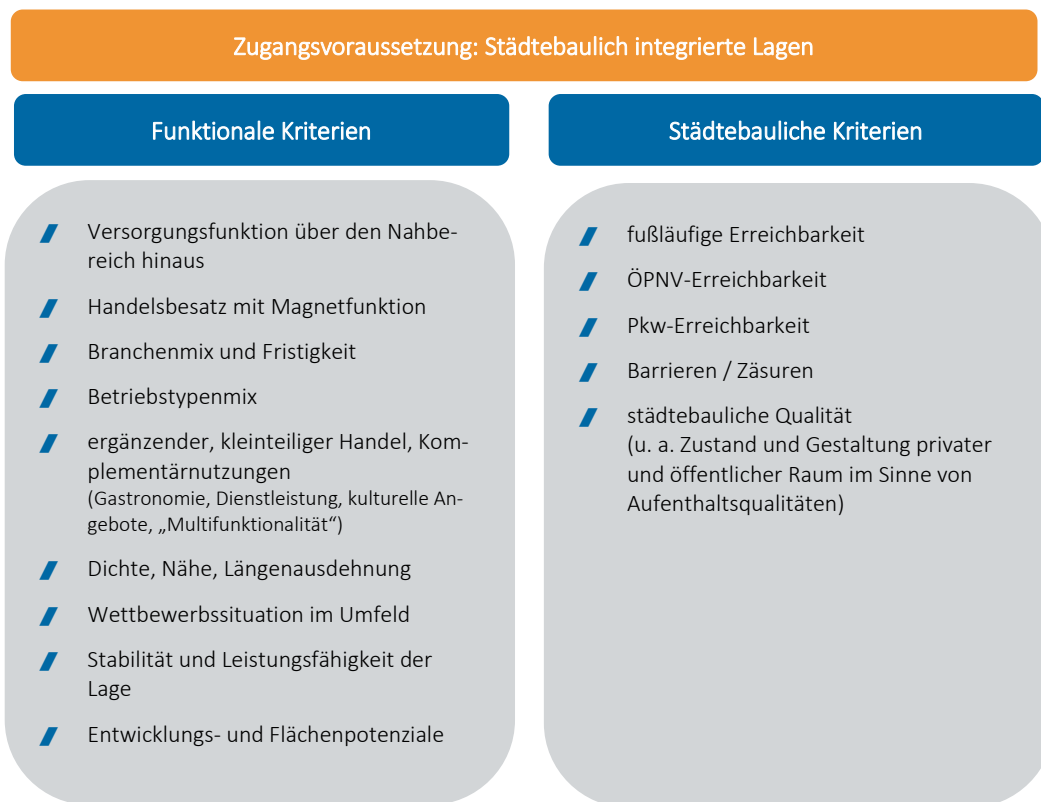
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>27</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben<sup>28</sup>.
- / In **Abgrenzung zu Solitärstandorten** des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsträgern (Pkw / ÖPNV / Rad / zu Fuß).

<sup>27</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>28</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 9: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2022

Als ein aktuelles Urteil mit Folgewirkungen auf die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ist das Urteil des **OVG Münster vom 26.02.2020 (7 D 49/16 NE)** zu nennen. In diesem Urteil zu einem Standort in Dortmund hat das OVG Münster darauf hingewiesen, dass die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen erfolgen muss. Die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW zur Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches greift erst dann, wenn in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen keine Möglichkeiten zur Ansiedlung des entsprechenden Lebensmittelmarktes vorhanden seien.

Daher ist mit Blick auf die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bereits zu prüfen, ob bzw. inwiefern potenzielle Standorte zur Neuansiedlung und / oder Erweiterung von großflächigen Lebensmittelmärkten vorhanden sind und ob diese das Ziel der wohnortnahen Versorgung im Stadtgebiet ausreichend erfüllen können. Gerade bei Städten mit disperser Siedlungsstruktur und kleinen, weit ab von verdichteten Stadtteilen gelegenen Wohnquartieren kann es zur Erfüllung dieses Ziels notwendig sein, (großflächige) Lebensmittelmärkte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu etablieren. Nach dem Urteil des OVG Münster reicht es nicht aus, allein auf die Notwendigkeit einer wohnortnahen Versorgung und die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich abzielen, vielmehr muss nachgewiesen werden, dass im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen keine Flächen für (weiteren) großflächigen Lebensmitteleinzelhandel darstellbar sind, sollte außerhalb eines Zentrum ein entsprechendes großflächiges Vorhaben geplant werden (vgl. hierzu Ausführungen zur Abweichung von Ziel 6.5-2 LEP NRW im vorliegenden Kapitel III., 4.2).

### 3.6 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage zur bauplanungsrechtlichen Steuerung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

#### 3.6.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

Im LEP NRW wird auf Basis einer Untersuchung von Junker + Kruse<sup>29</sup> ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- /// Papier- / Büro- / Schreibwaren
- /// Bücher
- /// Bekleidung, Wäsche
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- /// Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- /// Uhren, Schmuck
- /// Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- /// Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht

<sup>29</sup> Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

### 3.6.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

#### Übersicht 1: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2022

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil an Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die **stadtentwicklungspolitischen** und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Dortmund bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

- /// Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- /// Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kund\*innen. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kund\*innen gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- /// Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

### 3.7 Exkurs: Einfluss der Einzelhandelssteuerung in Bezug auf den Onlinehandel

Wie in Abbildung 5 auf Seite 17 dargestellt, steht der Onlinehandel zunehmend im Wettbewerb zum stationären Einzelhandel, was sich u. a. in einem Umsatzanteil von 10,8 % über alle Branchen bzw. 15,7 % im Bereich Non-Food ausdrückt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die hohen Marktanteile in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Elektronik, Freizeit und Hobby sowie Büro und Schreibwaren. Verstärkt wird dieser Trend durch ein starkes Wachstum, welches in den Jahren 2012 – 2020 mit durchschnittlich 12,7 % pro Jahr einem Wachstum des stationären Handels von lediglich rd. 2,7 % gegenüber stand. Noch deutlicher stellt sich diese Entwicklung in Sortimenten mit heute noch eher geringem Marktanteil dar. So lässt sich z. B. im Online-Lebensmittelhandel ein Wachstum von 23,8 % pro Jahr verzeichnen, während der stationäre Lebensmitteleinzelhandel lediglich um 2,3 % wachsen konnte<sup>30</sup>. Im von der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Lockdowns geprägten Jahr 2020 hat sich dieser Trend weiter verstärkt und es ist davon auszugehen, dass Teile der dadurch ausgelösten Umsatzverschiebungen dauerhaft dem stationären Handel entzogen werden.

<sup>30</sup> vgl. HDE Online-Monitor 2021

Trotz der rasanten Entwicklung des Onlinehandels und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Zentren (siehe Kapitel I., 1.2) sind die Möglichkeiten der Einzelhandelssteuerung im Hinblick auf den Onlinehandel zum jetzigen Zeitpunkt stark eingeschränkt. Die Regional- und Landesplanung sowie das Bauplanungsrecht verfolgen in Bezug auf die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen zwei Ziele: Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung. Um diese Ziele zu erreichen, hat sich ein differenziertes Instrumentarium herausgebildet (siehe Kapitel I., 3.), bei dem die zentralen Ansatzpunkte die Verkaufsfläche des Standortes eines Betriebes bzw. die daraus resultierenden Einzugsbereiche sowie die räumliche Zuordnung von zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Umfeld des Betriebes sind. Zwar handelt es sich auch bei den Unternehmen des Onlinehandels grundsätzlich um Einzelhandelsbetriebe, die Anwendung der gängigen Steuerungsinstrumente scheitert aber am Fehlen der beiden genannten Kriterien.<sup>31</sup>

Dies gilt in aller Regel auch für sog. **Hybride Handelsmodelle**, die zunehmend an Bedeutung erlangen. Die Einstufung als stationärer Einzelhandel, der den Steuerungsregeln des Masterplans Einzelhandel unterliegt, hängt i. d. R. vom Vorhandensein einer Verkaufsfläche ab. So wird beispielsweise der Abhol- und Warenausgabebereich („Click and Collect“) eines Einzelhändlers regelmäßig als Verkaufsfläche gelten, ein reiner Showroom, in dem Produkte lediglich präsentiert werden und in dem kein unmittelbarer Kaufvorgang zustande kommt jedoch nicht. Inwiefern sich diese durch die Rechtsprechung geprägte Definition der Verkaufsfläche vor dem Hintergrund des sich im Zuge der Digitalisierung verändernden Einkaufsverhaltens zukünftig weiterentwickeln wird bleibt abzuwarten.

Auch wenn die klassischen Instrumente des Bauplanungsrechts und der Einzelhandelssteuerung also kaum direkten Einfluss auf die Entwicklung des Onlinehandels nehmen können, sind eine weiterhin konsequente Anwendung der klassischen planungsrechtlichen Instrumente und eine weitsichtige planerische Steuerung für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche unabdingbar. Gerade unter den Bedingungen der verschärften Konkurrenzsituation bergen Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren ein zunehmendes Gefährdungspotenzial.

---

<sup>31</sup> vgl. ARL, Positionspapier Onlinehandel und Raumentwicklung – Neue Urbanität alte Zentren, 2021, Seite 22.



## II. Der Einzelhandelsstandort Dortmund im Überblick

### 1. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Dortmund im Überblick

Das **Oberzentrum Dortmund** liegt innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr, dem größten deutschen Verdichtungsraum. Dortmund ist zugleich die bevölkerungsreichste Stadt des Ruhrgebietes und ein bedeutendes Handels- und Verwaltungszentrum in Westfalen. Die kreisfreie Stadt Dortmund gehört dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Geografisch umgeben Dortmund die Oberzentren Bochum im Westen und Hagen im Süden, zahlreiche Mittelzentren (Herne, Castrop-Rauxel, Waltrop, Lünen, Bergkamen, Kamen, Unna, Schwerte, Herdecke und Witten) und das Grundzentrum Holzwickede, sodass die Stadt Dortmund insgesamt einem starken Wettbewerb ausgesetzt ist, jedoch auch über ein großes Einzugsgebiet verfügt (vgl. Karte 1).

Im rd. 28.070 ha großen Stadtgebiet leben derzeit rd. 603.167 Einwohner\*innen<sup>32</sup>. Die Stadt Dortmund gliedert sich in insgesamt **zwölf Stadtbezirke** (vgl. Tabelle 2). Die Stadtbezirke werden in insgesamt **62 statistische Bezirke** und diese wiederum in insgesamt **170 statistische Unterbezirke** unterteilt. Die höchste Bevölkerungskonzentration weist der Stadtbezirk Innenstadt-Nord mit ca. 59.380 Einwohner\*innen auf.

**Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Dortmund nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Einwohnerentwicklung			
	2015	2020	Veränderung abs.	Veränderung in %
Aplerbeck	55.184	55.588	404	0,7
Brackel	55.814	56.232	418	0,7
Eving	37.999	38.687	688	1,8
Hörde	54.528	56.443	1.915	3,5
Hombruch	57.112	56.949	-163	-0,3
Huckarde	36.080	36.368	288	0,8
Innenstadt Nord	59.016	59.380	364	0,6
Innenstadt Ost	54.924	56.966	2.042	3,7
Innenstadt West	53.591	52.533	-1.058	-2,0
Lütgendortmund	48.474	48.151	-323	-0,7
Mengede	38.610	39.244	634	1,6
Scharnhorst	45.233	46.626	1.393	3,1
<b>Gesamt</b>	<b>596.575</b>	<b>603.167</b>	<b>6.592</b>	<b>1,1</b>

Quelle: Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2015 und 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze.

Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Dortmund eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 ist ein Zuwachs der Bevölkerung um rd. 13.600 Einwohner\*innen bzw. ca. 2,3 % zu erwarten.<sup>33</sup> Damit kann laut aktueller Prognose von IT.NRW die

<sup>32</sup> Quelle: Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze.

<sup>33</sup> Quelle: Berechnung auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2021. Die dargestellte Einwohnerentwicklung bezieht sich auf den Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den 01.01.2021 mit denen für den 01.01.2030.

positive Einwohnerentwicklung der vergangenen 5 Jahre (+ rd. 6.590 Einwohner\*innen; + 1,1 %) fortgesetzt werden.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort betrug in der Stadt Dortmund Mitte 2020 rd. 246.840 Personen. Die Zahl der Einpendler\*innen (111.419) übersteigt die der Auspendler\*innen (81.239) deutlich (rd. + 37 %), was die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeitsplatzstandort verdeutlicht.<sup>34</sup>

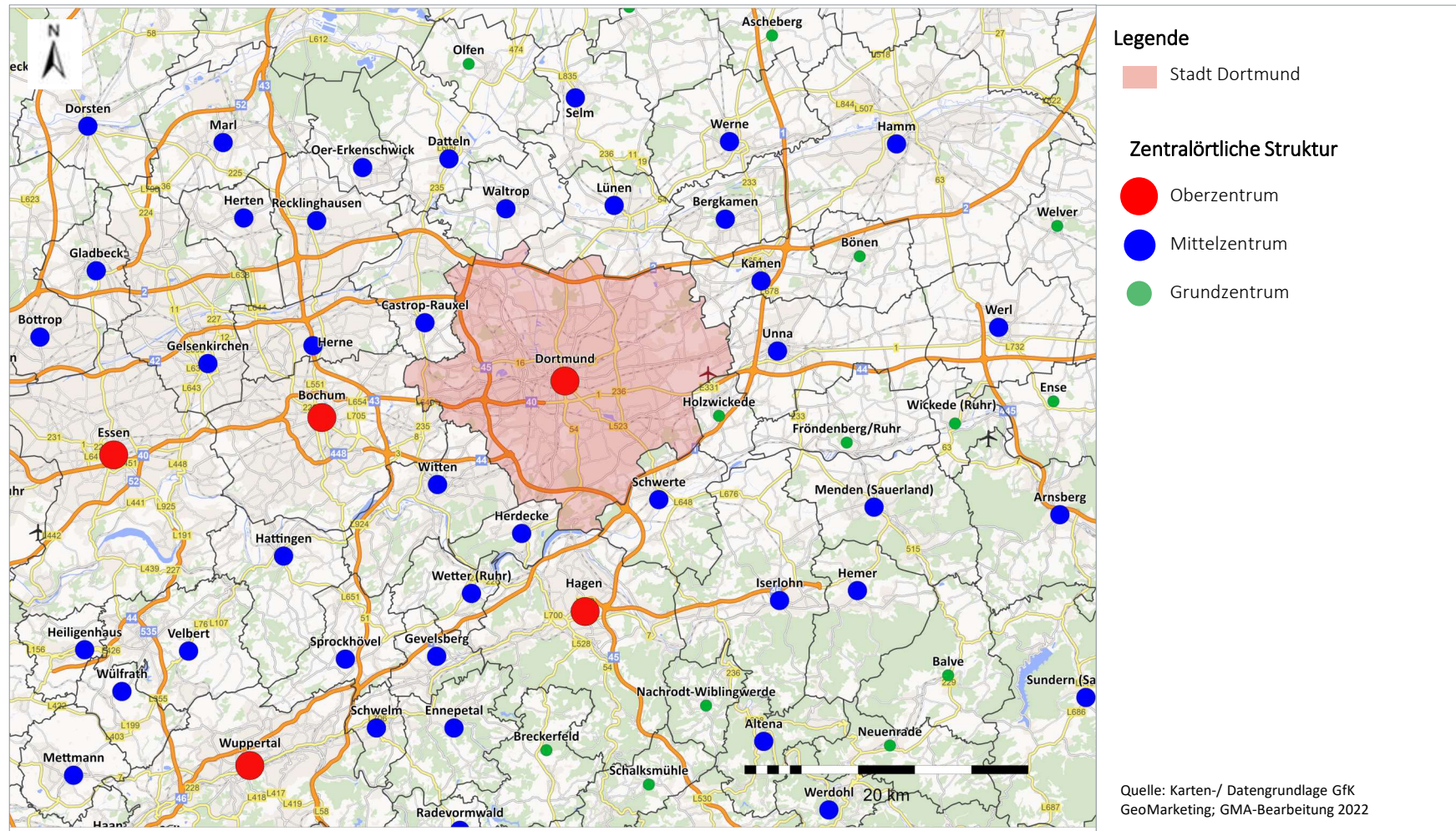
Die **regionale und überregionale Erreichbarkeit** von Dortmund kann insgesamt als sehr gut bewertet werden. Durch die zentrale Lage der Stadt im Ruhrgebiet umgeben und durchqueren mehrere Autobahnen das Stadtgebiet. Im Norden verläuft die Autobahn A 2 (Oberhausen – Dortmund – Berlin) in West-Ost-Richtung entlang der Stadtgrenze. Im westlichen Stadtgebiet verläuft die A 45 (Dortmund – Gießen – Hanau) als Nord-Süd-Achse und östlich von Dortmund die Autobahn A 1 (Köln – Dortmund – Münster). Weitere Autobahnen und autobahnähnliche Schnellstraßen wie der Westfalendamm (Bundesstraße B 1) ergänzen das Fernstraßennetz. An den Schienenfernverkehr ist die Stadt durch den Dortmunder Hauptbahnhof, der direkt nördlich der Innenstadt liegt, angebunden. Nationale Verbindungen bestehen u. a. nach Berlin, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Regionalverbindungen innerhalb des Ruhrgebietes bzw. innerhalb von Nordrhein-Westfalen werden durch zahlreiche Regional- und S-Bahnlinien, die weitere Stadtteilbahnhöfe bedienen, hergestellt. Des Weiteren befindet sich am östlichen Stadtrand der Flughafen Dortmund.

Die Stadt Dortmund befindet sich in einem **intensiven Wettbewerbsumfeld** mit Einzelhandelsstandorten in den umliegenden Mittel- und Oberzentren. Insbesondere die Oberzentren Bochum und Essen sind aufgrund ihrer attraktiven Einzelhandelsstandorte und der vergleichsweise geringen Entfernung als Wettbewerbsstandorte Dortmunds zu sehen. Von den umliegenden Mittelzentren ist vor allem auf die Wettbewerbssituation mit benachbarten Großstädten wie Witten, Lünen oder Unna einzugehen. Hier sind Kundenströme sowohl aus den genannten Städten in Richtung Dortmund (z. B. zu Magnetbetrieben wie Primark oder IKEA) festzuhalten. Umgekehrt gibt es Kaufkraftströme insbesondere aus den in Stadtrandlage gelegenen Bereichen in die angrenzenden Mittelzentren bezüglich der Nahversorgung, aber auch zu innerstädtischen Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, z. B. in das Einkaufszentrum StadtGalerie Witten oder die gut ausgestattete Innenstadt von Lünen (u. a. mit P&C, Saturn, H&M und Adler). In einigen ausgewählten Sortimenten, insbesondere im Möbel- und Einrichtungsbedarf, steht der Standort Dortmund im Wettbewerb mit großen Vollsortimentsmöbelhäusern wie z. B. Hardeck in Bochum, Ostermann in Witten und Recklinghausen und Zurbürggen in Unna und Herne. Umgekehrt tendieren Kund\*innen aus den umliegenden Städten z. B. auch zum IKEA-Standort in Dortmund.

---

<sup>34</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

Karte 1: Lage der Stadt Dortmund und zentralörtliche Struktur in der Region



## 2. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Dortmund wurde im November und Dezember 2020 eine intensive Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen. Aufgrund der deutschlandweiten Ladenschließungen im Rahmen des Lockdowns während der Corona-Pandemie im Winter 2020 /21 und Frühjahr 2021 fand im Juni 2021 eine Nacherhebung zur Vervollständigung der Bestandsdaten in Dortmund statt.

Die Umsatzschätzung erfolgte auf Basis von Flächenproduktivitäten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die differenziert nach Branche, Betriebstyp und Betreiber auf Grundlage von Marktberichten, Fachveröffentlichungen, persönlicher Inaugenscheinnahme und GMA-Datenbanken zugeordnet wurden. Dabei wurden die Sondereffekte durch Corona für die Einzelhandelsumsätze 2020 (drastisch geringere Umsätze in vielen Nonfood-Sortimenten<sup>35</sup>, deutlich höhere Umsatzleistungen im Lebensmitteleinzelhandel) nicht berücksichtigt, um das grundsätzliche Bild in Dortmund nicht zu verfälschen. Es ist aber zu beachten, dass aufgrund der Corona-Maßnahmen zum Zeitpunkt der Erhebungen die Besucherfrequenzen in vielen Geschäften und Handelslagen deutlich geringer waren als in der Vor-Corona-Zeit. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Angaben zu Umsatzleistungen ebenso wie die sich daraus abzuleitenden Zentralitätswerte (siehe Abbildung 11) nur eingeschränkt aussagekräftig.<sup>36</sup>

### 2.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Dortmund wie in Tabelle 3 dargestellt dar.

Demnach liegt ein **Angebotsschwerpunkt** in Dortmund auf Angeboten im **Nahrungs- und Genussmittelsegment**. Dieser Sortimentsbereich umfasst etwa 43 % der Betriebe sowie mehr als ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet ca. 38 % des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Warengruppe Bekleidung. Auf dieses Sortiment entfällt rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche in Dortmund. 331 Betriebe bei Bekleidung bilden ca. 12 % der Betriebe in Dortmund ab; damit liegt dieses typisch zentrenrelevante Sortiment an zweiter Stelle nach Betrieben des Lebensmittelhandels.

<sup>35</sup> So haben vor allem innenstadtrelevante Branchen wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren massiver Umsatzverluste verzeichnet, während z. B. der Fahrrad Einzelhandel deutlich an Umsätzen gewonnen hat.

<sup>36</sup> Ebenso sind saisonale Effekte zu berücksichtigen. Da die Bestandserhebung größtenteils kurz vor Weihnachten stattfand, wurde beispielsweise ein überdurchschnittlich hoher Verkaufsflächenanteil im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik (Weihnachtsdekoration) erfasst. Dies spiegelt sich in einer überdurchschnittlich hohen Einzelhandelszentralität für dieses Sortiment (ca. 257) wider.



**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen**

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.155	43	230.100	28	1.357,9	38
Blumen, zoologischer Bedarf	98	4	20.405	2	56,3	2
Gesundheit / Körperpflege	217	8	45.810	6	315,0	9
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.470</b>	<b>54</b>	<b>296.315</b>	<b>36</b>	<b>1.729,24</b>	<b>48</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	118	4	31.805	4	138,6	4
Bekleidung	331	12	114.815	14	507,0	14
Schuhe / Lederwaren	58	2	22.455	3	97,2	3
Sport und Freizeit	62	2	36.480	4	163,8	5
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>569</b>	<b>21</b>	<b>205.555</b>	<b>25</b>	<b>906,6</b>	<b>25</b>
GPK / Haushaltswaren	116	4	44.950	5	132,9	4
Wohneinrichtung	53	2	27.680	3	63,6	2
Möbel, Matratzen / Bettwaren	78	3	86.885	10	193,6	5
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	38	1	15.820	2	79,5	2
Elektronik / Multimedia	124	5	22.050	3	180,3	5
Optik, Uhren / Schmuck	182	7	9.690	1	93,9	3
Baummarktsortimente	63	2	82.505	10	154,5	4
Gartenmarktsortimente	7	<1	32.240	4	54,8	2
Sonstige Einzelhandelswaren	13	<1	3.940	<1	12,1	<1
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>674</b>	<b>25</b>	<b>325.760</b>	<b>39</b>	<b>965,3</b>	<b>27</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.713</b>	<b>100</b>	<b>827.630</b>	<b>100</b>	<b>3.601,1</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## 2.2 Veränderungen seit 2012

Die angebotsbezogenen **Entwicklungen des Dortmunder Einzelhandels zwischen 2012 und 2021** folgen dem anhaltenden Strukturwandel im deutschen Einzelhandel.

- / So ist auch in Dortmund die Anzahl der **Betriebseinheiten** rückläufig gewesen.
- / Die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief insgesamt negativ, wobei insbesondere eine Verringerung der Verkaufsflächen im Nichtlebensmittelsegment zu konstatieren ist.
- / Vor dem Hintergrund des deutlichen Betriebsstättenrückgangs bei moderaterem Verkaufsflächenrückgang ist die **durchschnittliche Ladengröße** angestiegen.
- / Weiterhin verzeichnet der **Einzelhandelsumsatz** in Dortmund im Vergleichszeitraum eine positive Bilanz. So konnte der Umsatz des lokalen Einzelhandels insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und des generellen Kaufkraftanstiegs der letzten Jahre gesteigert werden.

Die **Einzelhandelszentralität** hat sich stabil entwickelt und deutet weiterhin auf ein in etwa ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis in Dortmund hin.

**Tabelle 4: Entwicklung des Dortmunder Einzelhandels zwischen 2012 und 2021**

	2012	2021	Veränderungen 2012 / 2021	
			absolut	relativ in %
Einwohner*innen	578.126	603.167	+ 25.041	+ 4
Betriebsanzahl	3.297	2.713	-584	-18
Verkaufsfläche, davon	889.480 m <sup>2</sup>	827.630 m <sup>2</sup>	- 61.850 m <sup>2</sup>	- 7
Lebensmittel	233.840 m <sup>2</sup>	230.100 m <sup>2</sup>	- 3.740 m <sup>2</sup>	- 2
Nichtlebensmittel	655.640 m <sup>2</sup>	597.530 m <sup>2</sup>	- 58.110 m <sup>2</sup>	- 9
Betriebsgröße (Ø)	270 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	+ 35 m <sup>2</sup>	+ 13
Einzelhandelsumsatz	3.157 Mio. €	3.601 Mio. €	+ 444 Mio. €	+ 14
Flächenproduktivität	3.549 €/m <sup>2</sup> VK	4.351 €/m <sup>2</sup> VK	+ 802 €/m <sup>2</sup> VK	+ 23
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft p. P.	5.440 €	6.370 €	+ 930	+ 17
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen (insgesamt)	3.145 Mio. €	3.618 Mio. €	+ 473	+ 15
Zentralität	100	100	-	-

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel 2013 – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund. Einwohnerstände: Stadt Dortmund Stand 31.12.2011 bzw. 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze.

### 2.3 Einzelhandelsbestand nach Stadtbezirken

Differenziert nach **Stadtbezirken** ist der Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtbezirk **Innenstadt West** zu finden (vgl. Tabelle 5). Hier ist fast ein Drittel der Betriebe und etwa ein Viertel der Verkaufsfläche in Dortmund verortet. Dies ist neben der kompakten innerstädtischen Einkaufslage der City und der Existenz großflächiger (Textil-)Warenhäuser wie Karstadt, C&A oder P&C v. a. auf die zahlreichen Anbieter im Einkaufszentrum Thier-Galerie am Westenhellweg zurückzuführen.

Da die Einzelhandelsbetriebe an den autokundenorientierten Sondergebietsstandorten Indupark, Bornstraße und Aplerbeck-Ost den Stadtbezirken **Lütgendortmund, Innenstadt Nord** und **Aplerbeck** zugeordnet werden, ist hier ebenfalls ein großer Teil der Verkaufsfläche ansässig.

Mit Ausnahme des Stadtbezirkes **Huckarde** (ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner\*innen) stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in den **sonstigen Stadtbezirken** relativ ausgeglichen dar und liegt zwischen 623 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner\*innen (Scharnhorst) und 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner\*innen (Hörde).

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Einwohner*innen (31.12.2020)	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen
		abs.	Anteil in %	in m <sup>2</sup>	Anteil in %	
Aplerbeck	55.588	198	7	89.840	11	1.616
Brackel	56.232	160	6	51.355	6	913
Eving	38.687	104	4	29.195	4	755
Hörde	56.443	214	8	52.485	6	930
Hombruch	56.949	218	8	47.750	6	838
Huckarde	36.368	93	3	18.200	2	500
Innenstadt Nord	59.380	335	12	103.640	13	1.745
Innenstadt Ost	56.966	221	8	41.030	5	720
Innenstadt West	52.533	767	28	212.045	26	4.036
Lütgendortmund	48.151	175	6	122.260	15	2.539
Mengede	39.244	116	4	30.780	4	784
Scharnhorst	46.626	112	4	29.050	4	623
<b>Gesamt</b>	<b>603.167</b>	<b>2.713</b>	<b>100</b>	<b>827.630</b>	<b>100</b>	<b>1.372</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

## 2.4 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Nach **Lagekategorien** differenziert liegt mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten. Etwa 20 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die City, in den wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen<sup>37</sup> ist ein Verkaufsflächenanteil von ca. 13 % zu lokalisieren. Etwa 12 % bzw. 14 % entfallen auf die Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren<sup>38</sup>. Ein Großteil der Verkaufsfläche entfällt ferner auf wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen<sup>39</sup> (rd. 41 %) was v. a. auf die großflächigen Einzelhandelsangebote an den Sondergebietsstandorten zurückzuführen ist.

Bei Betrachtung der Betriebsanzahl zeigt sich, dass sich der größte Anteil (rd. 32 %) der Betriebe in den wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befindet, was auch einen Indikator für eine gewisse Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstrukturen in diesen Lagen darstellt. Etwa 18 % der Betriebe sind der City zuzuordnen, womit hier eine deutliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen festzustellen ist. Auf die wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen entfallen rd. ca. 12 % der Betriebe, während ca. 17 % in den Stadtbezirkszentren und 21 % in den Nahversorgungszentren angesiedelt sind.

<sup>37</sup> Bei den wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

<sup>38</sup> Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren werden nachfolgend erläutert (vgl. Kapitel III., 3.).

<sup>39</sup> Die wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen entsprechen den Sondergebietsstandorten Indupark, Bornstraße und Aplerbeck-Ost, den Sonderstandorten Nahversorgung sowie den sonstigen wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet Dortmunds.

Der Umsatzschwerpunkt liegt in den zentralen Versorgungsbereichen und den integrierten Lagen. In der City werden rd. 24 % der Umsätze erwirtschaftet, die Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren sowie die wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen folgen mit rd. 15 % bis 18 %. Rund 29 % des einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Dortmund entfällt hingegen auf wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen**

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz*	
	Anzahl	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
City	487	18	163.310	20	846,8	24
Stadtbezirkszentren	469	17	101.695	12	532,9	15
Nahversorgungszentren	557	21	116.305	14	639,7	18
wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	874	32	108.120	13	539,8	15
wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	326	12	338.200	41	1041,9	29
<b>Summe</b>	<b>2.713</b>	<b>100</b>	<b>827.630</b>	<b>100</b>	<b>3601,1</b>	<b>100</b>

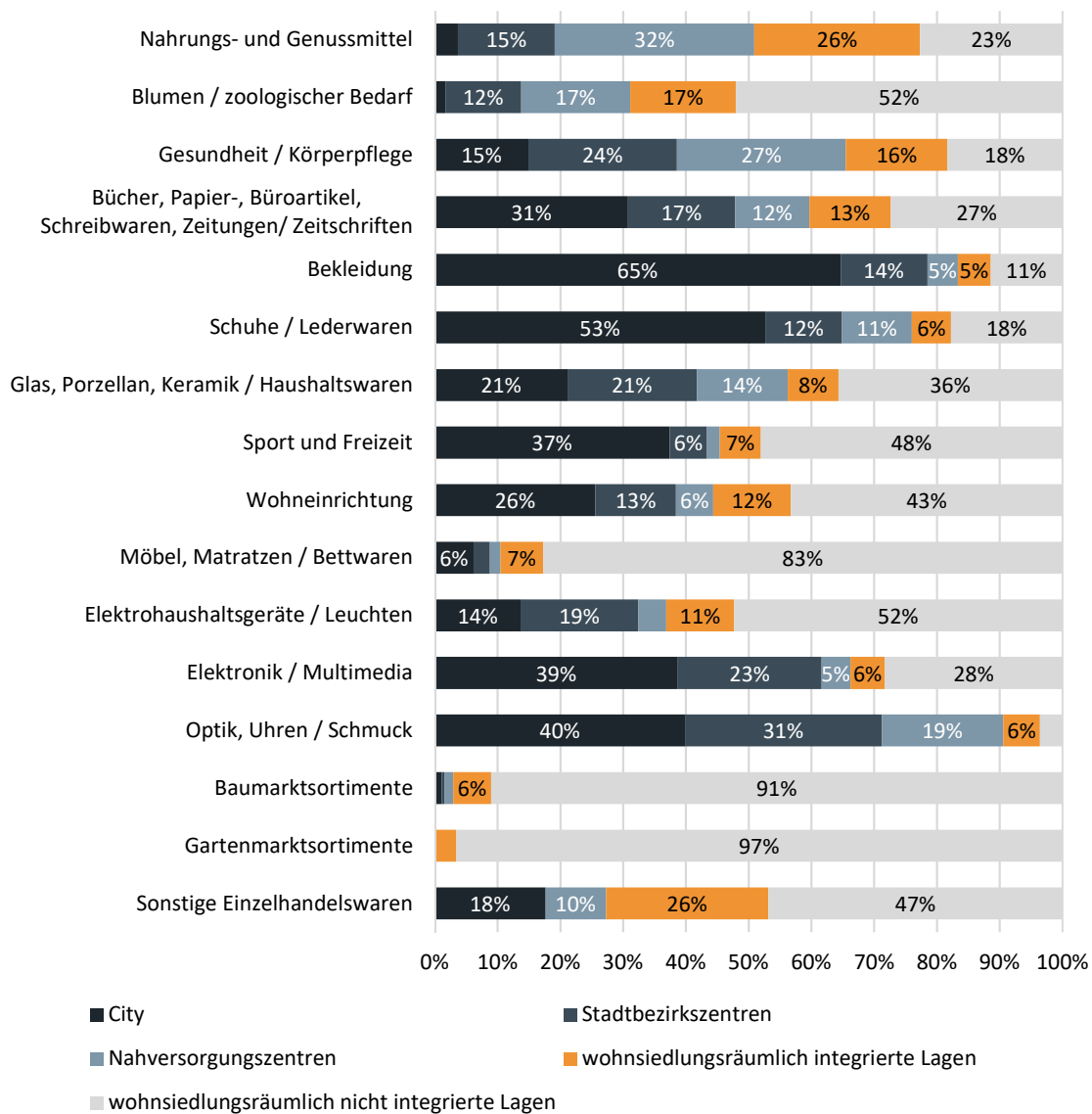
\* Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet. GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Sortimentspezifisch zeigen sich bei der Verkaufsflächenaufteilung nach Lagekategorien jedoch deutliche Unterschiede:

- // Positiv ist hervorzuheben, dass in den typisch zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Elektronik / Multimedia, Optik, Uhren / Schmuck) die City mit ca. 39 - 65 % den Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt.
- // Die Nahversorgungszentren erreichen in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sowie im Sortiment Optik, Uhren / Schmuck höhere Verkaufsflächenanteile. In den Stadtbezirkszentren werden nennenswerte Anteile in den Warengruppen Optik, Uhren / Schmuck, Elektronik / Multimedia und Gesundheit / Körperpflege erzielt.
- // Bei den flächenintensiven Branchen Möbel, Matratzen / Bettwaren sowie Bau- und Gartenmarktsortimente spielen die zentralen Versorgungsbereiche nur eine geringe Rolle. Hier ist ein Großteil der Verkaufsfläche in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen verortet. Ähnlich verhält es sich auch im Bereich Blumen / zoologischer Bedarf; die wesentlichen Anbieter in diesem Segment (u. a. mehrere Filialen der Anbieter Mega Zoo, Das Futterhaus, Fressnapf) sind an den Sondergebietsstandorten bzw. an den Sonderstandorten Nahversorgung ansässig.



Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile\* nach Standortlagen und Warengruppen



\* Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

## 2.5 Nahversorgungssituation in Dortmund

### 2.5.1 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Diese Aspekte sollen in folgender Übersicht für die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt werden.

## Übersicht 2: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen-größe in m <sup>2</sup>	Sortiments-schwerpunkt <sup>1</sup>	durchschnitt-liche Anzahl der Artikel <sup>1</sup>	Einordnung der Nahversor-gungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren, i. d. R. mit Bedienungstheken für Frische-sortiment
Discounter	800 – 1.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren
Lebensmittel-handwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimenten

<sup>1</sup> in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2021; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

\* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

\*\* Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfood-Sortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Zusammenstellung 2022

### 2.5.2 Bewertung der Nahversorgungssituation auf Gesamtstadtebene

Bezogen auf die Gesamtstadt beträgt die durchschnittliche **Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** in Dortmund rd. 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen (vgl. Tabelle 7). Deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen bei Nahrungs- und Genussmitteln sind in den Stadtbezirken Lütgendortmund, Innenstadt-West und Aplerbeck festzustellen. Hier liegt die Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmitteln jeweils über 400 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen. In den Stadtbezirken Lütgendortmund und Aplerbeck ist dies in Teilen auf die Existenz flächenintensiver SB-Warenhäuser zurückzuführen

(real bzw. mittlerweile Kaufland / Indupark, real / Aplerbeck-Ost<sup>40</sup>, Kaufland / Stadtbezirkszentrum Aplerbeck). Der Stadtbezirk Innenstadt West zeichnet sich hingegen durch eine allgemein hohe Quantität überwiegend kleinteiliger Lebensmittelbetriebe (u. a. Bäckereien, Kioske, Fachgeschäfte), welche insbesondere in der City ansässig sind, aus. Im Vergleich zur Gesamtstadt als unterdurchschnittlich zu bewerten ist die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in den Stadtbezirken Hörde und Scharnhorst (jeweils rd. 298 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner\*innen).

Die **Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln** liegt auf gesamtstädtischer Ebene bei 98. Hier zeigt sich ein zu den Verkaufsflächenausstattungen vergleichbares Bild. Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralitäten bei Lebensmitteln werden u. a. in den Stadtbezirken Innenstadt West, Lütgendortmund und Innenstadt Nord erzielt (Zentralitäten von 115 bis 136). Unterdurchschnittlich fällt hingegen die Bewertung der Zentralitäten in Hörde (70), Scharnhorst (77) und Eving (84) aus; hier sind Kaufkraftabflüsse festzustellen.

**Tabelle 7: Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) in den Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Einwohner (31.12.2020)	Verkaufsfläche NuG in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche NuG in m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner	Zentralität NuG
Aplerbeck	55.588	22.965	413	98
Brackel	56.232	19.185	341	86
Eving	38.687	14.025	363	84
Hörde	56.443	16.795	298	70
Hombruch	56.949	22.480	395	92
Huckarde	36.368	12.055	331	91
Innenstadt Nord	59.380	23.025	388	122
Innenstadt Ost	56.966	21.560	378	104
Innenstadt West	52.533	25.065	477	136
Lütgendortmund	48.151	23.615	490	115
Mengede	39.244	15.435	393	101
Scharnhorst	46.626	13.895	298	77
<b>Gesamt</b>	<b>603.167</b>	<b>230.100</b>	<b>381</b>	<b>98</b>

100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Dortmund zahlreiche SB-Warenhäuser, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte und Biomärkte vertreten sind und somit ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. internationale Supermärkte, Feinkostgeschäfte). Der Großteil der Lebensmittelanbieter verfügt über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte. Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsflächen-größe bei Lebensmitteldiscountern rd. 855 m<sup>2</sup> und bei Supermärkten<sup>41</sup> rd. 1.120 m<sup>2</sup>.

<sup>40</sup> Seit Ende Juni 2022 geschlossen.

<sup>41</sup> Ohne internationale Lebensmittelmärkte.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Dortmund wurden zunächst – analog zum Masterplan Einzelhandel 2013 – um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) **500 m-Radien** gelegt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 2). Da es sich bei der Darstellung nach 500 m-Nahversorgungsradien (Kreisradien) lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handelt, bei der u. a. topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. mehrspurige Straßen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben<sup>42</sup>, wird auch die **tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 700 m** („700 m Gehwegradien“) dargestellt, sodass die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.<sup>43</sup> Bei ebener Topografie und in Abhängigkeit vom Straßennetz entspricht ein 700 m Gehwegradius weitgehend einem 500 m-Kreisradius (vgl. Karte 2).

**Räumlich** betrachtet zeigt sich eine überwiegend ausgewogene Verteilung der ansässigen Lebensmittelanbieter. Größere Versorgungslücken existieren in den Stadtbezirken Lütgendortmund (Kley, Siedlungsgebiete entlang der Provinzialstraße zwischen Bövinghausen und Lütgendortmund-Mitte sowie entlang der nördlichen Stadtbezirksgrenze zu Huckarde), Aplerbeck (Schüren-Neu<sup>44</sup>), Innenstadt Nord (Borsigplatz / Westfalenhütte<sup>45</sup>), Huckarde (Deusen), Hombruch (Bittermark), Hörde (Wichlinghofen) und Scharnhorst (Altenderne, Kircherne / Franz-Zimmer-Siedlung). Räumliche Versorgungslücken in weniger dicht besiedelten Randbereichen sind prinzipiell nicht ungewöhnlich, da das Bevölkerungspotenzial für die Ansiedlung von größeren Lebensmittelmärkten meist nicht ausreicht. An solchen Standorten sollten zum Erhalt und zur Entwicklung umliegender zentraler Versorgungsbereiche eher kleinflächige Ansiedlungen erfolgen. In den Innenstadtbezirken ist mit Ausnahme der genannten Versorgungslücke im Stadtbezirk Innenstadt Nord eine weitestgehend flächendeckende Nahversorgungssituation zu konstatieren. Auf mögliche Ansiedlungspotenziale in Folge räumlicher Versorgungslücken in den einzelnen Stadtbezirken wird im Rahmen der Standortprofile (vgl. Kapitel IV.) hingewiesen.

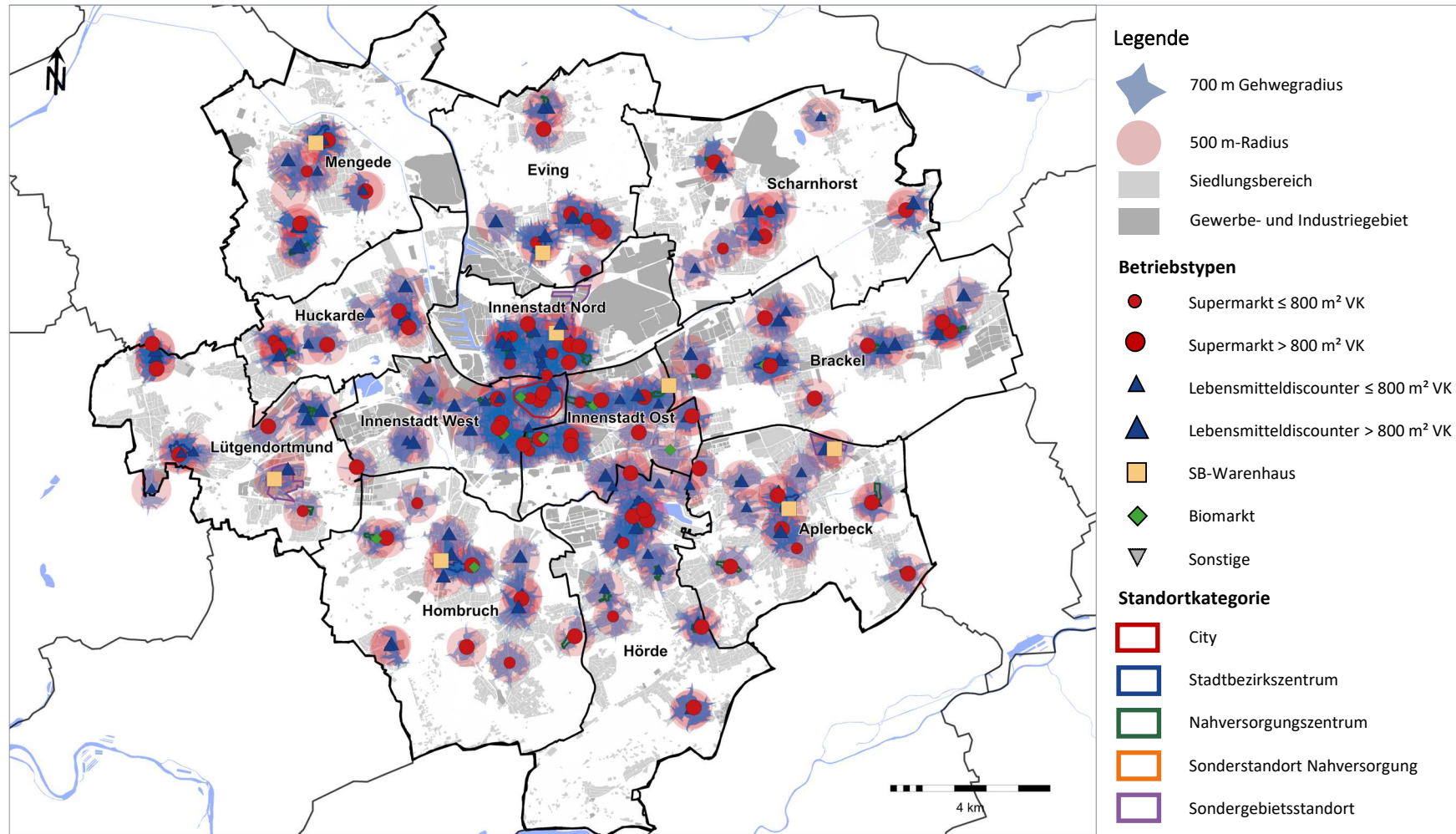
<sup>42</sup> Bei einer Betrachtung mittels reiner Kreisradien werden z. B. auch Wohngebiete in einen Nahversorgungsradius um einen Markt einbezogen, die durch eine Bahntrasse oder einen Fluss von diesem Markt abgetrennt werden, ohne dass es eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit über eine Brücke oder eine Unterführung gibt. Dagegen bildet die Ermittlung von Nahversorgungsbereichen mittels Gehwegradien die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ab und bezieht solche verkehrlichen oder naturräumlichen Barrieren mit ein. Gleiches gilt für die Berücksichtigung topografischer Unterschiede.

<sup>43</sup> Die 700 m Gehwegradien werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleiche“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

<sup>44</sup> Am Standort Bergmeisterstraße / Markscheiderstraße wird derzeit ein großflächiger Lidl Lebensmitteldiscounter errichtet, welcher die o. g. Versorgungslücke im Unterbezirk Schüren-Neu schließen wird.

<sup>45</sup> Hier wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorsieht.

Karte 2: Nahversorgungssituation in Dortmund



Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

### 3. Nachfragesituation



Nachfolgend wird das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen in Dortmund aufgezeigt, bevor die aus Angebot und Nachfrage resultierenden Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen dargelegt werden.

#### 3.1 Kaufkraftpotenziale in Dortmund

Zur Ermittlung des Kaufkraftpotenzials in der Stadt Dortmund wird von den in Kapitel II, 1 angegebenen Bevölkerungszahlen ausgegangen (Gesamtstadt: 603.167 Einwohner).<sup>46</sup>

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.370 € /Jahr<sup>47</sup>.

Davon entfallen auf

 Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.445 € / Jahr
 Nichtlebensmittel	ca. 3.925 € / Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Dortmund liegt dieser mit 94,0 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100).<sup>48</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für die Stadt Dortmund ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **3.618,5 Mio. €** (vgl. Tabelle 8).

<sup>46</sup> Quelle: Stadt Dortmund, Stand: 31.12.2020.

<sup>47</sup> Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2020.

<sup>48</sup> Quelle: MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

**Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Einwohner*innen	Kaufkraft		davon Nahrungs- und Genussmittel		davon Nonfood	
		abs. (in Mio. €)	pro Einwohner*in (in €)	abs. (in Mio. €)	pro Einwohner*in (in €)	abs. (in Mio. €)	pro Einwohner*in (in €)
Aplerbeck	55.588	364,8	6.562	140,0	2.519	224,8	4.044
Brackel	56.232	333,5	5.931	128,0	2.276	205,5	3.655
Eving	38.687	232,0	5.997	89,1	2.303	143,0	3.696
Hörde	56.443	369,5	6.546	141,8	2.512	227,7	4.034
Hombruch	56.949	387,9	6.811	148,9	2.615	239,0	4.197
Huckarde	36.368	208,5	5.733	80,0	2.200	128,4	3.531
Innenstadt Nord	59.380	296,2	4.988	113,7	1.915	182,5	3.073
Innenstadt Ost	56.966	344,0	6.039	132,0	2.317	212,0	3.722
Innenstadt West	52.533	304,0	5.787	116,7	2.221	187,3	3.565
Lütgendortmund	48.151	279,4	5.803	107,3	2.228	172,2	3.576
Mengede	39.244	231,1	5.889	88,7	2.260	142,4	3.629
Scharnhorst	46.626	267,6	5.739	102,7	2.203	164,9	3.537
<b>Gesamt</b>	<b>603.167</b>	<b>3.618,5</b>	<b>5.999</b>	<b>1.388,9</b>	<b>2.303</b>	<b>2.229,6</b>	<b>3.696</b>

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Dortmund wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:



**Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppen	Kaufkraft in Mio. €	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.388,9	38
Blumen, zoologischer Bedarf	86,9	2
Gesundheit / Körperpflege	264,7	7
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.740,5</b>	<b>48</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	170,4	5
Bekleidung	295,4	8
Schuhe / Lederwaren	81,2	2
Sport und Freizeit	132,9	4
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>679,9</b>	<b>19</b>
GPK / Haushaltswaren	51,7	1
Wohneinrichtung	80,7	2
Möbel, Matratzen / Bettwaren	218,1	6
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	130,1	4
Elektronik / Multimedia	217	6
Optik, Uhren / Schmuck	91,5	3
Baumarktsortimente	227,8	6
Gartenmarktsortimente	127,8	4
Sonstige Einzelhandelswaren <sup>1</sup>	53,4	1
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.198,1</b>	<b>33</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>3.618,5</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> sonstige Einzelhandelswaren: Erotikartikel, Kinderwagen, Musikalien, Briefmarken, Münzen, Jagd und Waffen; GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt ist das Kaufkraftvolumen in Dortmund im Vergleich zu 2012 nominell um rd. 15 % von rd. 3.145 Mio. € auf rd. 3.619 Mio. € gestiegen. Dieser Zuwachs ist neben der positiven Einwohnerentwicklung auch auf einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen (nominell rd. + 17 %).

In den letzten zehn Jahren wies die Stadt Dortmund insgesamt eine steigende Bevölkerungsentwicklung auf. Auch für die kommenden Jahre wird ein Zuwachs der Einwohnerzahlen in Dortmund (rd. + 20.500 Personen bzw. rd. + 3,5 % bis zum Jahr 2030)<sup>49</sup> prognostiziert, so dass insgesamt eine positive Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zu erwarten ist.

### 3.2 Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Einzelhandelszentralität. Die **Einzelhandelszentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung auf. Werte von über 100 kommen zustande, wenn durch den Einzelhandel mehr umgesetzt wird als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der

<sup>49</sup> Quelle: IT.NRW 2021, Bevölkerungsvorausberechnungen für kreisfreie Städte und Kreise; Basis der Berechnungen bildet der Einwohnerbestand zum 01.01.2018.



Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und erzielt gleichzeitig Zuflüsse mit Kund\*innen aus dem Umland und / oder mit Tourist\*innen.

Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität in Dortmund** (Gesamtzentralität von 100) zeigt zunächst ein rechnerisch ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Einzelhandelsumsatz in Dortmund und dem lokalen Kaufkraftvolumen (vgl. Abbildung 11). Dabei weisen die einzelnen Warengruppen zum Teil deutliche Unterschiede auf.

In den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (257), Bekleidung (172), Sport und Freizeit (123), Schuhe / Lederwaren (120) und Gesundheit / Körperpflege (119) werden Zentralitäten von deutlich über 100 erzielt; in diesen Branchen liegen erheblichen Kaufkraftzuflüsse von außen ins Oberzentrum vor. Für andere Warengruppen, insbesondere die Gartenmarktsortimente (43), die Sortimente Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten (61), und Blumen, zoologischer Bedarf (65), sind z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, die darauf hinweisen, dass hier Ergänzungen im Bestand darstellbar sind.

Es ist davon auszugehen, dass Kaufkraftabflüsse aus dem Dortmunder Stadtgebiet z. T. aufgrund von Pendlerverflechtungen an auswärtigen Standorten erfolgen. Darüber hinaus steht die Stadt Dortmund im direkten Wettbewerb mit umliegenden Oberzentren (u. a. die direkt angrenzenden Städte Bochum und Hagen sowie das westlich gelegene Oberzentrum Essen), die über ansprechende Einkaufslagen verfügen. Des Weiteren steht der Einzelhandelsplatz Dortmund auch mit den unmittelbar angrenzenden Mittelzentren (u. a. Witten, Lünen und Unna) im Wettbewerb, deren Einzelhandelsangebote z. T. auch Kaufkraft aus den Dortmunder Randbezirken abziehen.

Darüber hinaus ist auf eine deutliche Zunahme des Online-Anteils am Gesamtumsatz des Einzelhandels hinzuweisen. Wie Abbildung 5 auf Seite 17 zeigt, liegen die Marktanteile des Onlinehandels u. a. in den Sortimenten Elektronik / Multimedia und Papier, Büroartikel, Schreibwaren bereits heute auf sehr hohem Niveau. Hier tritt der Onlinehandel besonders stark in Konkurrenz mit dem stationären Einzelhandel in Dortmund, was dazu führt, dass in diesen Sortimenten auch ohne Kaufkraftabflüsse an die Nachbarkommunen, keine Einzelhandelszentralität von 100 erreicht werden kann. Mit Blick auf die nächsten Jahre ist zudem davon auszugehen, dass die Onlinemarktanteile in Sortimenten wie diesen weiter ansteigen werden.

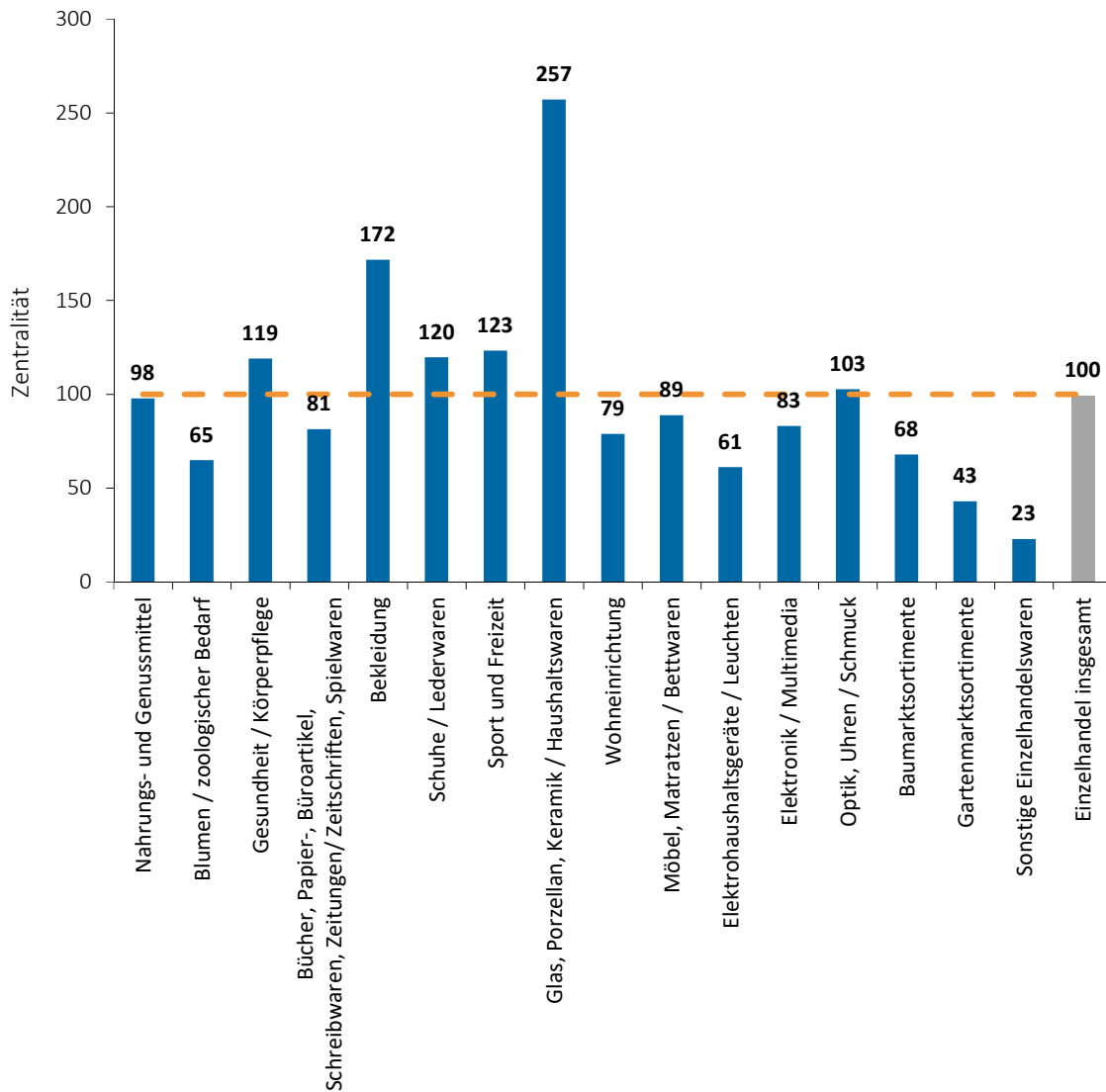
Abschließend ist auf den Unterschied zwischen der hier durch empirische Erhebungen ermittelten Einzelhandelszentralität und der von verschiedenen Institutionen veröffentlichten Zentralitätskennziffer hinzuweisen.

Während für die hier angegebene Einzelhandelszentralität der Quotient aus dem Umsatz des stationären Einzelhandels und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft herangezogen wird, ergibt sich die Zentralitätskennziffer als Quotient aus der "Umsatzkennziffer" und der "Kaufkraftkennziffer". Dies hat zur Folge, dass trotz saldierten Kaufkraftabflüssen Index-Werte von über 100 ermittelt werden, was damit zusammen hängt, dass die herangezogenen Indizes jeweils auf den Bundesdurchschnitt bezogen sind. Da aber aufgrund von grenzüberschreitenden Kaufkraftströmen der Umsatz in Deutschland nicht der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft entspricht, errechnet sich auf Bundesebene eine faktische Zentralität kleiner 100, die jedoch für die Indexberechnung gleich 100 gesetzt wird. Insofern fallen die auf dieser Basis

für Kommunen errechneten Zentralitätskennziffern in der Regel höher aus, als die hier angegebene Einzelhandelszentralität (vgl. Definitionen zur Einzelhandelsanalyse © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 01. Februar 2014).

Weiterhin lässt sich aus der Zentralitätskennziffer, anders als aus der hier dargestellten Einzelhandelszentralität, nicht ableiten, inwieweit der Einzelhandel in einem Ort in der Lage ist, die lokale Kaufkraft zu binden, sondern lediglich, wie gut der jeweilige Ort im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dazu in der Lage ist. Für die Stadt Dortmund lag die auf diese Weise erhobene Zentralitätskennziffer im Jahr 2020 bei 118 (vgl. IHK Dortmund: Wirtschaftsdaten 2020).

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Dortmund



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

### III. Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchen- und standortbezogenen Empfehlungen erfolgt die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahr 2013 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Dortmund. Dabei sind neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** zu überprüfen und zu aktualisieren sowie an die landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW anzupassen.

Zu den strategischen Bausteinen des Masterplans Einzelhandel 2021 gehören:

- /// die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Kapitel III, 1)
- /// die Dortmunder Sortimentsliste (Kapitel III, 2)
- /// das Standortstrukturmodell (Kapitel III, 3) und
- /// die Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung (Kapitel III, 4).

#### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Der nachfolgende Zielkatalog stellt eine übergeordnete Rahmensetzung der Einzelhandelsentwicklung dar, der mit seinen wesentlichen Inhalten mit dem Masterplan Einzelhandel 2013 übereinstimmt. Diese übergeordneten Ziele dienen als inhaltlich-strategische Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

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

Ein wesentliches stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Dortmund ist die Erfüllung der Funktion als Oberzentrum. Dieses wird, rein quantitativ und zunächst ohne jede räumliche und warengruppenspezifische Differenzierung betrachtet, erfüllt (Einzelhandelszentralität von insgesamt rund 100<sup>50</sup>).

In einzelnen Sortimenten (z. B. Blumen / zoologischer Bedarf, Möbel, Wohneinrichtung) ist eine vergleichsweise geringe Ausstattung festzuhalten, die zu deutlichen Kaufkraftabflüssen in umliegende Städte führt, was sich in niedrigen sortimentsbezogenen Zentralitäten widerspiegelt. Hier bestehen noch Ansiedlungspotenziale z. B. für ein Vollsortimentsmöbelhaus, dem die Stadt aktuell durch die Planungen am Standort Hildastraße (Sondergebietsstandort Bornstraße) begegnet.

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

Das Hauptgeschäftszentrum von Dortmund nimmt eine herausgehobene Funktion ein. Die City genießt als zentraler Versorgungsbereich der höchsten Kategorie oberste Priorität innerhalb der Dortmunder Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Mit der dynamischen Entwicklung des Onlinehandels, der durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Restriktionen für den stationären Einzelhandel noch verstärkt wurden, haben jedoch auch die Frequenzen in der City deutlich nachgelassen – wenngleich eine abschließende Einschätzung der durch die Corona-Pandemie bedingten Entwicklungen aktuell noch nicht möglich ist (siehe Kap. I, 1.3). Betriebsaufgaben im Einzelhandel führen zu erheblichen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen in Teillagen der Innenstadt.

50

Vgl. Kapitel II., 3.2.

Während in der Hauptlage Westenhellweg mit dem Magneten der Thier-Galerie und großen Frequenzbringern wie Karstadt und P&C aufgrund der auch künftig hohen Frequenzen von weitgehend stabilen Verhältnissen auszugehen ist, werden in Nebenlagen künftig kreative Lösungen notwendig, um einen umfassenden Besatz der Erdgeschosslagen durch Einzelhandel, Gastronomie und andere Nutzungen mit Außenwirkung zu gewährleisten. In den Obergeschossen sind weitere frequenzbringende Nutzungen aber auch Wohnen zu erhalten bzw. zu etablieren, um sowohl eine angemessene Tages- wie Abendfrequenz in der Innenstadt zu erreichen und damit den Einzelhandel in der City zu stärken. Zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung der City ist eine städtebaulich begründete Steuerung des Einzelhandels außerhalb der City, insbesondere an wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen unabdingbar (vgl. Kapitel III., 4.).

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

Neben dem Einzelhandel als Rückgrat der City ist – gerade mit Blick auf die Folgen der Corona-Pandemie – auch die Vielfalt an Funktionen in der City zu fördern: eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Der Einzelhandel wird von unterschiedlichen Betriebstypen geprägt, welche zur Identitätsbildung der Dortmunder City beitragen. Neben dem hohen Anteil an Filialisten im Hauptgeschäftszentrum, der ein breites Publikum aller Altersgruppen und Bevölkerungsschichten anspricht, sind auch zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte als besonderes Merkmal hervorzuheben. Innerhalb der City, vor allem auch außerhalb der Hauptlagen, sind die Funktionen und Stärken der verschiedenen Quartiere noch klarer herauszuarbeiten und Profilierungen vorzunehmen. Einen Schritt dazu stellt der Citymanagementprozess der Stadt Dortmund dar, der im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt derzeit angestoßen wird.

#### **Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte**

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) vor allem im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dient der Verkehrsvermeidung, der Steigerung der Wohnqualität in einer „Stadt der kurzen Wege“ sowie der Sicherstellung der Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Es soll eine fußläufige wohnungsnah und möglichst flächendeckende Versorgung mit zukunftsfähigen Märkten erreicht werden. Gerade die Corona-Pandemie hat die Bedeutung der Lebensmittelmärkte als Träger der Grundversorgung in der Fläche aufgezeigt; der Lebensmitteleinzelhandel zählt zu den „Gewinnern“ im stationären Einzelhandel.

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 dezentral über das Stadtgebiet verteilte Standorte, die die Zentren in der Fläche ergänzen; der Lebensmittelhandel soll i. S. e. Stadt der kurzen Wege nicht allein auf die Zentren konzentriert werden. Somit ist es auch weiterhin ein vordringliches Ziel, 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 auch weiterhin die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Versorgungsbereichen zu orientieren (siehe Kapitel III, 4 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Dortmund).

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

Auch die Neuansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind räumlich zu steuern. Mit den drei Sondergebietsstandorte Bornstraße, Aplerbeck-Ost und Indupark im Norden, Osten und Westen der Stadt sind umfangreiche Standortlagen vorhanden, welche die Zentralität des Oberzentrums maßgeblich mitprägen und auf die der nicht zentrenrelevante Einzelhandel schwerpunktmäßig gelenkt werden soll. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zu beschränken.

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

Die vorgenannten Ziele setzen einen stadtentwicklungspolitischen Rahmen innerhalb dessen ein Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte stattfindet. Damit wird jedoch kein Wettbewerb zwischen Unternehmen verhindert sondern unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen Wettbewerb auf städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle und gewünschte Standorte gelenkt. Für jedes Unternehmen bleibt dennoch jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden, da die öffentliche Hand nur einen Rahmen setzen kann und damit ggf. bestimmte Aspekte einer unternehmerischen Entscheidung – die Standortentscheidung - beeinflusst. Dies bedeutet ein gewisses Maß an Planungs- und Investitionssicherheit, jedoch keinen einzelbetrieblichen Wettbewerbsschutz und keine Umsatzsicherheit. Das Bau- und Planungsrecht ist grundsätzlich wettbewerbsneutral.

Somit werden im Rahmen dieses Masterplans vor dem Hintergrund der nationalen und europäischen Rechtsprechung bestimmte Lagen einem besonderen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Schutz unterlegt in dem Sinne, dass deren städtebaulicher und funktionaler Bestand und Entwicklung nicht durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Zentren bzw. außerhalb wohnsiedlungsräumlich integrierter Lagen gefährdet wird.

#### **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Gewerbe**

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten stellt mit Blick auf die städtische Zielsetzung der Sicherung von gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe eine Fehlentwicklung dar. Seit längerem ist ein Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in die verkehrsgünstigen Lagen von Gewerbegebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust von gewerblichen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und zu einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges. Demgegenüber steht ein weiterhin hoher Bedarf an Gewerbeflächen, welche durch regelmäßige Anfragen in unterschiedlichsten Größenklassen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (Einzelfallprüfung) stellt daher ein adäquates Mittel dar, um dem Verlust von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe entgegenzuwirken.

#### **Verhinderung konterkarierender Planungen**

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

Wesentliche Bestandteile zur Steuerung des Einzelhandels bilden im Rahmen des Masterplans Einzelhandel das Sortiments- und Standortkonzept.

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Steuerung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

▀ **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Abbildung 12: Wesentliche Bausteine des Masterplans Einzelhandel



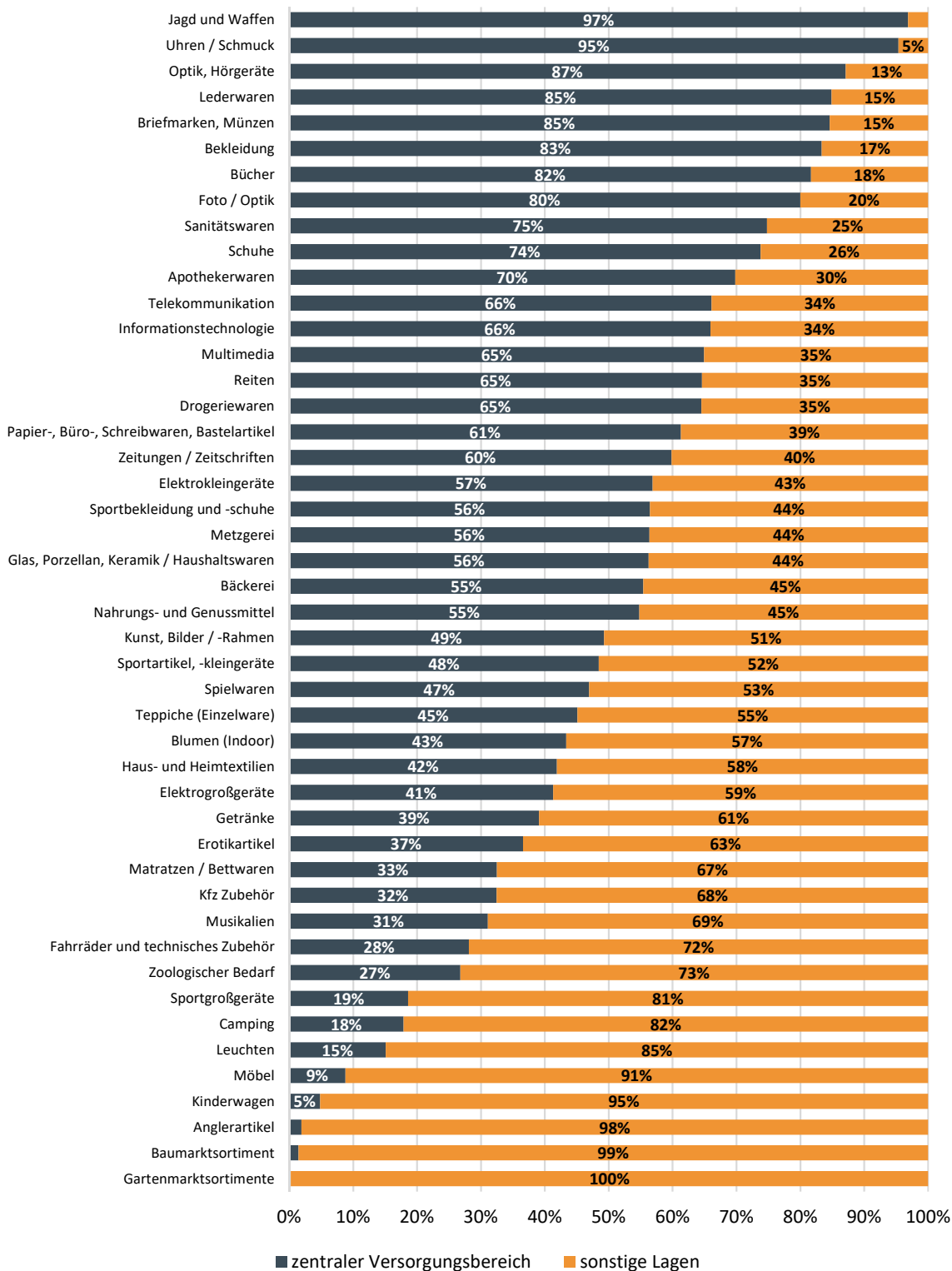
GMA-Darstellung 2022

## 2. Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Dortmund

In Abbildung 13 werden die Verkaufsflächenanteile der einzelnen Sortimente nach Standortlagen dargestellt. Dabei wird zwischen zentralen Versorgungsbereichen (City, Stadtbezirkzentren und Nahversorgungszentren) und allen sonstigen Lagen (wohnsiedlungsräumliche integrierte und nicht integrierte Lagen<sup>51</sup>) unterschieden.

<sup>51</sup> Hierunter fallen die Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte Nahversorgung, Sondergebietsstandorte sowie sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte bzw. nicht integrierte Lagen.

Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile\* nach Standortlagen\*\* und Sortimenten



\* Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

\*\* zentrale Versorgungsbereiche: City, Stadtbezirkszentren, Nahversorgungszentren

sonstige Lagen: wohnsiedlungsräumliche integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungsstandorte), wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Sonderstandorte Nahversorgung, Sondergebietsstandorte)

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Die derzeitige räumliche Verteilung des Einzelhandels gibt erste Hinweise für die Einstufung der einzelnen Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Fortschreibung der Dortmunder Sortimentsliste, welche in nachfolgender Tabelle dargestellt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der oben dargestellten räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Dortmund orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

**Tabelle 10: Sortimentsliste der Stadt Dortmund**

Zentrenrelevante Sortimente	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blumen (Indoor)</li> <li>- <u>Drogeriewaren</u></li> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u> (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Bäckerei-, Metzgereiwaren)</li> <li>- Zeitungen / Zeitschriften</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Apothekenwaren</u></li> <li>- Augenoptik, Hörgeräte</li> <li>- <u>Bekleidung</u></li> <li>- Briefmarken, Münzen</li> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- Elektrokleingeräte</li> <li>- <u>Elektronik / Multimedia</u> (Multimedia, Telekommunikation, Informationstechnologie, Foto / Optik)</li> <li>- Erotikartikel</li> <li>- <u>Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren</li> <li>- Jagd und Waffen</li> <li>- Kunst, Bilder / -Rahmen</li> <li>- Musikalien</li> <li>- <u>Papier-, Büro-, Schreibwaren</u>, Bastelartikel</li> <li>- <u>Sanitätswaren</u></li> <li>- <u>Schuhe / Lederwaren</u></li> <li>- <u>Spielwaren (inkl. Modellbau und Zubehör)</u></li> <li>- <u>Sportartikel/ -kleingeräte</u></li> <li>- Sportbekleidung und -schuhe</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul>
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anglerartikel (ohne Bekleidung)</li> <li>- Baumarktsortimente</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Elektrogroßgeräte</li> <li>- Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)</li> <li>- Gartenmarktsortimente</li> <li>- Kfz Zubehör</li> <li>- Kinderwagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leuchten</li> <li>- Matratzen / Bettwaren</li> <li>- Möbel</li> <li>- Reitsportartikel (ohne Bekleidung)</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Teppiche (Einzelware)</li> <li>- zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)</li> </ul>

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW; GMA-Empfehlungen 2022, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Dortmunder Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel von 2013 ist auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- / Die Dortmunder Sortimentsliste 2013 weist **Apothekenwaren** als nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment aus. Abweichend von der bisherigen Zuordnung wird nun die Zuordnung des Sortiments zu den zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Dies geschieht auf Grundlage der im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Anlage 1 festgelegten Zuordnung dieses Sortimentes.
- / Das Sortiment **Sanitätswaren** wird in der Dortmunder Sortimentsliste von 2013 noch unter der Begrifflichkeit „Medizinische und orthopädische Artikel“ als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt. Dabei handelt es sich um ein Synonym für Sanitätswaren. Dieses Sortiment wird in Dortmund hauptsächlich von Sanitätshäusern geführt, welche sich überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen befinden (75 % der Gesamtverkaufsfläche) und ist daher weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

### 3. Standortstrukturmodell

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Geschäftszentren und sonstigen Einzelhandelsstandorte der Stadt Dortmund in eine Zentren- und Standortstruktur; sie stellt eine Aktualisierung des Standortkonzeptes des Masterplans Einzelhandel 2013 dar. Auf dessen Grundlage sowie auf Basis der Ergebnisse der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse und unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die Einzelhandelslagen der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet.

Das Standortkonzept soll als Orientierungsrahmen und Entscheidungsgrundlage für die kommunale Zentren- und Standortentwicklung dienen. Ein wesentliches Augenmerk liegt hier auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kapitel III., 4. Grundsätze der Einzelhandelsstandortsteuerung). Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.

Im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel 2013 wurde die Differenzierung in die beiden Standortkategorien zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte aufgehoben und eine Systematik differenziert nach der wohnsiedlungsräumlichen Integration der Lagen, vorgenommen. Das Standortstrukturmodell des Masterplans 2021 differenziert somit zwischen drei Standortkategorien, die wiederum jeweils mehrere Standorttypen umfassen:

- / Die Standortkategorie der **zentralen Versorgungsbereiche** im Sinne des BauGB und der BauNVO umfasst wie bisher ein dreistufiges Zentrenmodell mit dem Hauptzentrum City, den Stadtbezirkszentren und den Nahversorgungszentren.

Bei Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird differenziert zwischen wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen.

- / Die **wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen** umfassen die Standorttypen Nahversorgungsstandorte (wie Masterplan 2013) und sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen.

- Bei den **wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** wird differenziert zwischen Sonderstandorten Nahversorgung (wie Masterplan 2013), Sondergebietsstandorten des großflächigen Einzelhandels (wie Masterplan 2013) sowie sonstigen, wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (v. a. Gewerbegebiete).

### 3.1 Definitionen und Zuordnungskriterien

Die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortstrukturmodell wird im Wesentlichen von den vorhandenen Nutzungen, insbesondere den Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzenden gastronomischen, kulturellen sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten (sog. Komplementärnutzungen) im Sinne der Multifunktionalität einer Einzelhandelslage beeinflusst. Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen, wie zum Beispiel der Schutz und die Stärkung der Zentren und eine zeitgemäße wohnortnahe Grundversorgung in der Fläche.

### 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte in enger Abstimmung zwischen der GMA und der Stadt Dortmund auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahmen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Zur nachvollziehbaren und einheitlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund werden in nachfolgender Übersicht eine Reihe von Kriterien dargestellt, die unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation bei der räumlichen Abgrenzung aller Zentren zugrunde gelegt wurden. Dabei wurden die Vorgaben der Rechtsprechung beachtet (vgl. Kapitel I., 3.). Insbesondere wurde bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche auch überprüft, ob innerhalb oder angrenzend zu den zentralen Versorgungsbereichen Potenzialflächen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelmärkten bestehen. Wenn Potenzialflächen identifiziert werden konnten, wurde dies in den Zentrensteckbriefen vermerkt (vgl. Kapitel IV). Bei der Anwendung der Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW kann diese Darstellung als erster Anhaltspunkt gesehen werden. Da es sich jedoch um eine Momentaufnahme handelt, entbindet die Darstellung in Kapitel IV nicht von einer weiteren Prüfung im Einzelfall.

Während das **Hauptzentrum City** auch zukünftig mit seinem umfangreichen Angebot unterschiedlichster Einzelhandelsformen und einem breiten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen eine gesamtstädtisch und regionale Bedeutung einnehmen kann, stehen die **Stadtbezirkszentren** teilweise unter Druck. Gerade im kleinteiligen Nonfood-Einzelhandel sind hier Abschmelzungstendenzen festzuhalten. Die Stadtbezirkszentren werden künftig einen noch stärkeren Schwerpunkt im qualifizierten nahversorgungsrelevanten Bereich aufweisen und sich stärker als multifunktionale Zentren mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeit- und Kultureinrichtungen und entsprechender Aufenthaltsqualität profilieren müssen, um nicht zwischen dem Hauptzentrum City als Einzelhandelsmagneten des Oberzentrums und den Nahversorgungszentren aufgerieben zu werden. Daher ist hier künftig ein großer Schwerpunkt auf die Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und städtebauliche Rahmenbedingungen zu legen und die Bedeutung als Versorgungsschwerpunkt und Identifikationsraum für den Stadtbezirk herauszustellen.

Die **Nahversorgungszentren** haben sich in den vergangenen Jahren als weitgehend stabil erwiesen, wobei auch hier ein spürbarer Rückgang kleinteiliger Fachgeschäfte aus dem mittel-

und langfristigen Bedarf festzuhalten ist, während bei nahversorgungsrelevanten Anbietern auch Verkaufsflächenzuwächse zu verzeichnen waren (vgl. Stadtteilprofile Kap. IV).

**Übersicht 3: Ausstattungsmerkmale der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Hierarchiestufe**

Kriterium	City	Stadtbezirkszentren (SBZ)	Nahversorgungszentren (NVZ)
Versorgungsfunktion	Dortmund und Region	Stadtbezirk	Stadtteil / Wohnsiedlungsbereich
Öffentliche Einrichtungen und Bildungsangebot	u. a. Rathaus, Stadtverwaltung, Behörden, Hochschule, Stadtbibliothek	Bezirksverwaltungsstelle, Polizei, Schulen, Kindertagesstätten	Quartiersbüros, Polizei, Nachhilfe, Kindertagesstätten, insgesamt gering ausgeprägt
Kulturelles Angebot	Theater, Konzertsäle, Museen, Galerien	Museum, Fitnessstudios, Interkulturelle Begegnungsstätten	Fitnessstudios, Jugendtreff, interkulturelle Begegnungsstätten, insgesamt gering ausgeprägt
Dienstleistungsangebot und medizinische Einrichtungen	vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Anwaltskanzleien, Firmenvertretungen etc.	differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Bankfilialen, Anwaltskanzleien, Fach- und Allgemeinarztpraxen, etc.	Grundausrüstung mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Bankfiliale, Allgemeinarztpraxen
Gastronomieangebot	differenziertes gastronomisches Angebot, auch spezialisierte gastronomische Anbieter*innen und Systemgastronomie, Hotels und Hostels	Restaurants (z. T. mit Außengastronomie), Cafés, Bistros, Hotels	Restaurants, Imbiss, Bistro, Kneipe
Angebotsmix Einzelhandel	Vollständiges Angebot im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen hoher Anteil an Filialisten, breites Angebot auch im hochwertigen Segment	Umfassendes Angebot nahversorgungs- und zentrenrelevanter Warengruppen	überwiegend Nahversorgung hoher Anteil Nahrungs- und Genussmittel
Nahversorgung	differenzierter Betriebs-typenmix: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte und Reformhäuser, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebs-typen- mix: SB-Warenhaus, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, internationale Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	eingeschränkter Betriebs-typenmix und Wettbewerb in den Warengruppen: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, internationale Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk

Kriterium	City	Stadtbezirkszentren (SBZ)	Nahversorgungszentren (NVZ)
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. (SB-)Warenhäuser, (Textil-)Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialisten	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	niedriges und mittleres Angebotsniveau	überwiegend niedriges und mittleres Angebotsniveau geringe Sortimentstiefe, Sortimentslücken
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte		
	Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder		
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	z.T. Lage abseits übergeordneter Hauptverkehrsachsen; an Erschließungsachsen der Wohngebiete
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnanschluss (Regional- / Fernverkehr der Deutschen Bahn AG), S-Bahn, Stadtbahn und Buslinien	z. T. regionaler Bahnanschluss (Regionalverkehr der Deutschen Bahn AG), S-Bahn, Stadtbahn und Buslinien	z.T. S-Bahn oder Stadtbahnanschluss, Buslinien

GMA-Darstellung 2022

### 3.3 Nahversorgungsstandorte

Durch die in Dortmund seit mehr als zwei Jahrzehnten praktizierte Steuerung des Einzelhandels ist eine überwiegend flächendeckende und fußläufig erreichbare Nahversorgung gegeben, die sich aus dem Zusammenspiel der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte ergibt. Räumliche Versorgungslücken bestehen überwiegend in siedlungsräumlichen Randlagen und sind aufgrund der dort i. d. R. niedrigen Bevölkerungsdichte sowie naheliegenden Versorgungseinrichtungen z. T. in zentralen Lagen zu relativieren (siehe Kapitel II., 2.5.2).

Auch zukünftig soll eine möglichst flächendeckende Nahversorgung gegeben sein, um zum einen auch weniger mobilen Bevölkerungsgruppen eine gute Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu ermöglichen und um zum anderen Verkehre zu vermeiden.

Damit dient die Nahversorgungsstruktur als ein Baustein für die im Baugesetzbuch beschriebene Zielvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Im Sinne dieses Masterplans Einzelhandel genießen die, die Nahversorgungsstruktur bildenden, Nahversorgungsstandorte einen versorgungsstrukturellen Schutzstatus.

Bei der Neuansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten muss dafür Sorge getragen werden, dass die Wohnsiedlungsbereiche, die durch diese Nahversorgungsstruktur versorgt werden, auch weiterhin versorgt werden können. Das heißt, dass bei Neuplanungen / Erweiterungen ein Verträglichkeitsnachweis i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO bezogen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte notwendig ist bzw. ein Nachweis, dass durch ein neues Planvorhaben ebenfalls die Nahversorgung in diesem Bereich gewährleistet werden kann. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um den Schutz einzelner Anbieter / Standorte (Wettbewerbsschutz), sondern es geht um die Aufrechterhaltung der Nahversorgungsstruktur. Von Neuansiedlungen / Erweiterungen dürfen keine negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen in Form einer Funktionsgefährdung bzw. Ausdünnung der Nahversorgungsstruktur ausgehen. Gleichzeitig geht mit der Einstufung als Nahversorgungsstandort nicht automatisch eine Erweiterungsmöglichkeit für die bestehenden Standorte einher. Auch hier sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu berücksichtigen.

Die Nahversorgungsstandorte weisen i. d. R. einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (Discounter oder Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>) als Kern auf, um den sich z. T. noch wenige weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. Komplementärnutzungen (z. B. Imbiss, Reisebüro, Sparkasse) reihen. In wenigen Fällen liegen auch zwei Lebensmittelmärkte vor, allerdings dann i. d. R. ohne weiteren Einzelhandel / weitere Komplementärnutzungen. Durch ihre wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage stellen die Nahversorgungsstandorte die Nahversorgung in dem umliegenden Wohnbereich / Ortsteil sicher. In den Stadtbezirkskapiteln (Kapitel IV.) werden die in den jeweiligen Stadtbezirken verorteten Nahversorgungsstandorte explizit benannt.

Insbesondere bei historisch gewachsenen Standorten entsprechen diese Standorte in vereinzelten Ausnahmefällen nicht vollständig den heutigen Kriterien des Masterplans Einzelhandel. Dies betrifft zum einen Standorte, die nach heutigen Kriterien des Masterplans Einzelhandel als nicht wohnsiedlungsräumlich integriert gelten (nicht von mehr als zwei Seiten von

Wohnbebauung umgeben), die aber den einzigen Nahversorger in einem Ortsteil darstellen und damit eine wichtige Versorgungsbedeutung innehaben. Zum anderen betrifft dies bestehende Standorte, bei denen sich der Naheinzugsbereich in Teilen mit dem Naheinzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs überschneidet. Bei Siedlungsbereichen mit einer hohen baulichen Dichte und damit verbunden einer hohen Bevölkerungsdichte (Innenstadtbezirke) können diese Standorte trotz Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen eines zentralen Versorgungsbereichs einen bedeutenden Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leisten, da die zentralen Versorgungsbereiche das vorhandene Kaufkraftpotenzial der ansässigen Bevölkerung nur teilweise decken können.

### **3.4 Sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen**

Darüber hinaus gibt es sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen, zu denen alle sonstige Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme der oben genannten Nahversorgungsstandorte) in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage zählen. Dabei handelt es sich meist um kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) in wohnsiedlungsräumlich integrierten Streulagen.

### **3.5 Sonderstandorte Nahversorgung**

Der im Masterplan Einzelhandel 2013 definierte Standorttyp „Sonderstandort Nahversorgung“ wird als Standorttyp beibehalten. Die Sonderstandorte Nahversorgung weisen z. T. eine Angebotsausstattung bei Lebensmittelmärkten und Nonfood-Fachmärkten sowie ergänzenden Handels- und Gastronomienutzungen auf, die einem zentralen Versorgungsbereich z. T. nahe kommen. Sie erfüllen die städtebaulichen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch nicht, insbesondere ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit nur in wenigen Fällen gegeben. Aufgrund ihres Besatzes mit mehreren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) und z. T. Nonfood-Fachmärkten aus dem mittel- und langfristigen Bedarf übernehmen sie eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche und teilweise auch darüber hinaus. Sie haben keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Schutzstatus inne, i. d. R. keine Komplementärnutzungen / zentrentypischen Nutzungen, kein Zentrencharakter und sollen im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bereich nicht weiterentwickelt werden. Wettbewerbswirkungen gegenüber solchen Standortlagen sind somit hinnehmbar, insbesondere wenn Neuansiedlungen oder Erweiterungen dem Schutz und der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche oder integrierter Nahversorgungsstandorte dienen.

### **3.6 Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels und sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen**

Entsprechend dem Masterplan Einzelhandel 2013 handelt es sich bei den Sondergebietsstandorten des großflächigen Einzelhandels um Agglomerationen von zumeist großflächigen Betrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei allerdings aufgrund der Historie der Standorte z. T. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ansässig sind (z. B. SB-Warenhäuser, Fachmärkte).

Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels befinden sich in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen. Sie übernehmen als Standorte wesentlicher großflächiger Angebotsformen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) einerseits ergänzende Funktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten (Arbeitsteilung) und tragen damit maßgeblich zur Zentralität und Angebotsvielfalt des Oberzentrums Dortmund bei. Andererseits treten sie durch umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Auch sie verfügen über keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Schutzstatus und sollen im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bereich nicht weiterentwickelt werden. Auch ist nicht vorgesehen, einen vierten Sondergebietsstandort in Dortmund auszuweisen.

Darüber hinaus existieren sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen. Dabei handelt es sich meist um solitäre Einzelhandelsbetriebe, v. a. in Gewerbegebieten, die keine Anbindung an sonstige Einzelhandelsstandorte aufweisen.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Kriterien und der konkreten örtlichen Situation wurde folgendes Standortstrukturmodell als Fortschreibung zum Masterplan Einzelhandel 2013 entwickelt:



Abbildung 14: Standortstrukturmodell

Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO	City	Hauptzentrum mit gesamtstädtischem und z. T. regionalem Versorgungsgebiet	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß:	
	Stadtbezirkszentren	Nebenzentrum mit Versorgungsgebiet auf Ebene des Stadtbezirks und teilweise darüber hinaus	§ 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	
	Nahversorgungszentren	Nahversorgungszentrum mit lokalem Versorgungsgebiet auf Stadtteil-ebene (einzelne, z. T. mehrere statistische Unterbezirke)		
Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	Nahversorgungsstandorte	Wohnsiedlungsräumlich integrierter Standortbereich mit einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben, davon mindestens einem größeren Lebensmittelmarkt, sowie z. T. ergänzenden Nutzungen, die teilweise gewisse zentrumsbildende Funktionen einnehmen, jedoch nicht Quantität und die Versorgungsbedeutung (über den unmittelbaren Nahbereich hinaus) von zentralen Versorgungsbereichen aufweisen	wohnnah, fußläufig erreichbare, wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen; bei Nahversorgungsstandorten versorgungsstruktureller Schutzstatus gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
		sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen	sonstige, i. d. R. kleinteilige Handelsnutzungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft) in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen	
	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	Sonderstandorte Nahversorgung	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Standortbereich mit i. d. R. mehreren strukturprägenden Nahversorgungsmärkten (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) und z. T. ergänzenden Fachmärkten mit Angeboten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; übernimmt Grundversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche und teilweise darüber hinaus, jedoch keine wesentliche fußläufige Versorgungsfunktion	autokundenorientierte, (wohnsiedlungsräumlich) nicht integrierte Standorte
		Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Agglomerationen von zumeist großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten	
		Sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v.a. Gewerbegebiete)	sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte, meist solitäre Einzelhandelsbetriebe (u. a. in Gewerbegebieten)	

GMA-Darstellung 2022

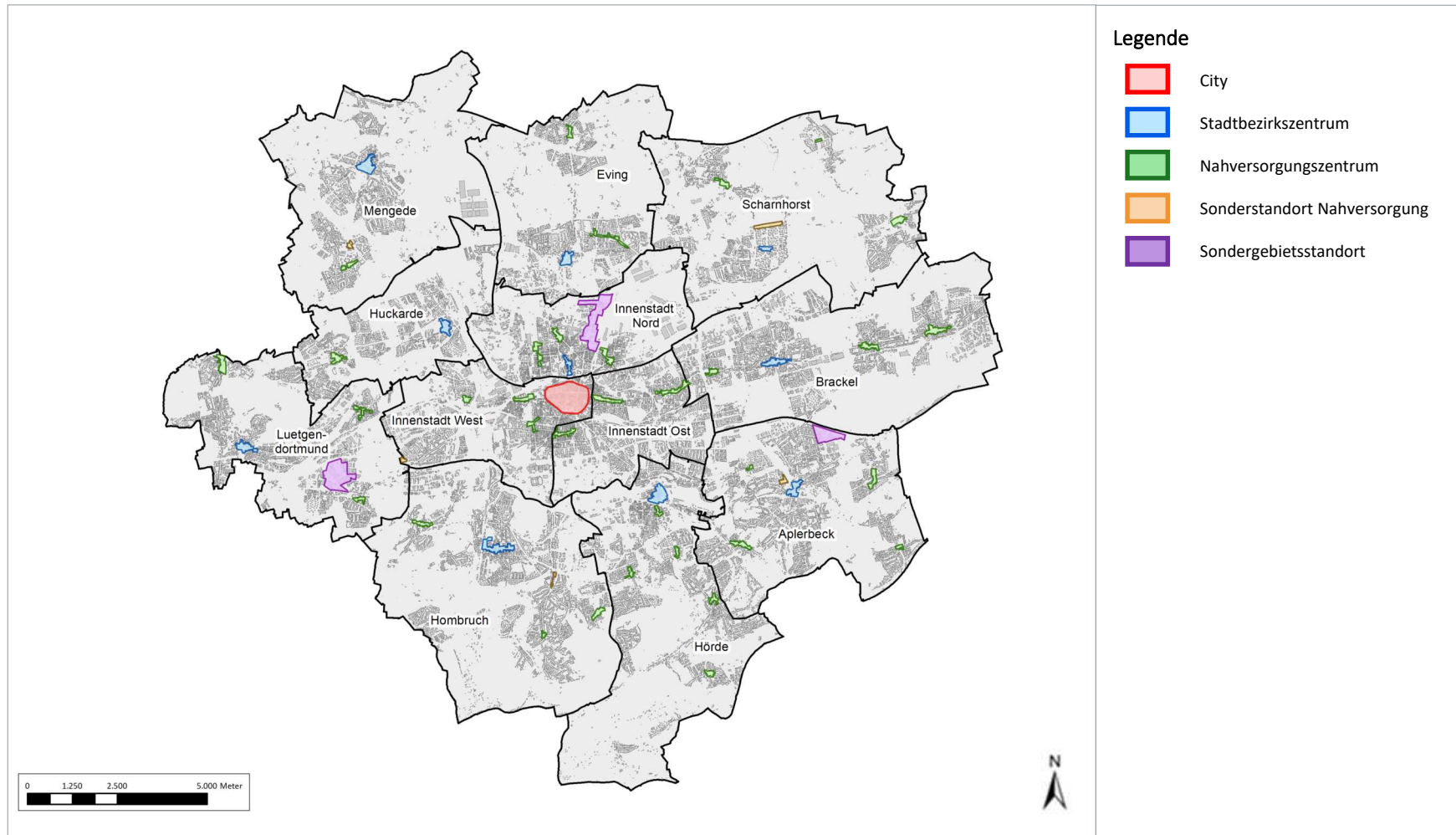
### 3.7 Standort- und Zentrenstruktur in Dortmund

In Karte 3 ist die Zentren- bzw. Standortstruktur räumlich zusammengefasst dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum City, 10 Stadtbezirkszentren, 32 Nahversorgungszentren), die fünf Sonderstandorte Nahversorgung sowie die drei Sondergebietsstandorte abgebildet. Für die Detailbetrachtung der einzelnen Stadtbezirke wird auf Kapitel IV mit den Standortprofilen auf Stadtbezirksebene verwiesen.

### 3.8 Zentrale Versorgungsbereiche

Ausgehend von den in Kapitel I., 3 (Planerische Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel) dargelegten Ausführungen zum Begriff des zentralen Versorgungsbereichs, den Anforderungen der Rechtsprechung an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und den Ausstattungsmerkmalen (vgl. Übersicht 3) ergibt sich für die Stadt Dortmund nachfolgende Zentrenhierarchie.

### Karte 3: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Dortmund



Quelle: Kartengrundlage / Kartenhintergrund: GfK Geomarketing; GMA-Bearbeitung 2022

Tabelle 11: Zentrenhierarchie der Stadt Dortmund

Zentrentyp	Stadtbezirk	Zentren
City	Innenstadt-West	Dortmunder Hauptgeschäftsbereich
Stadtbezirkzentren	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
	Nahversorgungszentren	Aplerbeck
Aplerbeck		Sölde
Aplerbeck		Sölderholz/Lichtendorf
Aplerbeck		Schüren-Neu
Brackel		Asseln
Brackel		Wambel
Brackel		Wickede
Eving		Brechten
Eving		Obereving/Bayrische Straße
Hombruch		Eichlinghofen
Hombruch		Kirchhörde
Hombruch		Lücklemburg
Hörde		Benninghofen
Hörde		Clarenberg
Hörde		Höchsten
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

Zentrentyp	Stadtbezirk	Zentren
	Lütgendortmund	Oespel
	Mengede	Westerfilde
	Scharnhorst	Derne
	Scharnhorst	Husen/Kurl
	Scharnhorst	Lanstrop

GMA-Darstellung 2022 / \* aufgrund der Nähe zum Hauptzentrum City und der räumlichen Strukturen des Einzelhandels können hier keine Stadtbezirkszentren identifiziert werden (siehe auch Kapitel IV)

Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2013 wurden das Nahversorgungszentrum Lanstrop im Stadtbezirk Scharnhorst sowie das Nahversorgungszentrum Schüren-Neu in Aplerbeck neu aufgenommen<sup>52</sup>. Bezüglich der Veränderungen in den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche ist auf die Standortprofile (Kapitel IV.) zu verweisen.

### 3.8.1 Wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen

Zur Standortkategorie der wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen zählen die Standorttypen Nahversorgungsstandorte und sonstige wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen. Die Benennung der Nahversorgungsstandorte erfolgt in Kapitel IV in den jeweiligen Standortprofilen der Stadtbezirke.

### 3.8.2 Wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Der Standortkategorie der wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen werden die Standorttypen Sonderstandorte Nahversorgung, Sondergebietsstandort des großflächigen Einzelhandels und sonstige nicht integrierte Lagen zugeordnet.

Folgende Standortbereiche sind - analog zum Masterplan Einzelhandel 2013 - als Sonderstandorte Nahversorgung eingestuft:

- /// Rodenberg-Center (vgl. Kapitel IV., 1.3.1)
- /// Brünninghausen/Renninghausen (vgl. Kapitel IV., 5.3.1)
- /// Planetenfeldstraße (vgl. Kapitel IV., 9.3.1)
- /// Bodelschwingh (vgl. Kapitel IV., 11.3.1)
- /// Droote (vgl. Kapitel IV., 12.3.1)

Wie in den Masterplänen Einzelhandel 2004 und 2013 werden in Dortmund drei Sondergebietsstandorte des großflächigen Einzelhandels definiert:

- /// Aplerbeck-Ost (vgl. Kapitel IV., 1.3.2)
- /// Bornstraße (vgl. Kapitel IV., 7.3.1)
- /// Indupark (vgl. Kapitel IV., 10.3.1).

<sup>52</sup> Das Nahversorgungszentrum Lückleberg im Stadtbezirk Hombruch wurde bereits im Zuge der 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 neu ausgewiesen. Der Ratsbeschluss zur 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 ist am 23.09.2021 erfolgt.

#### 4. Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Dortmund

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>53</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Kernsortimente
- /// Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Entsprechend dem Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel III., 3.) wird differenziert zwischen den drei Lagekategorien zentrale Versorgungsbereiche, wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen. Dabei wird innerhalb dieser drei Standortkategorien jeweils zwischen mehreren Standorttypen unterschieden, die sich insbesondere hinsichtlich ihres Angebotsbesatzes sowie ihrer Versorgungsbedeutung unterscheiden und für die unterschiedliche Steuerungsregeln gelten.

Die nachfolgend dargestellten Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.<sup>54</sup> Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Dortmund branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben. Abbildung 15 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der textlich erläutert wird.

<sup>53</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>54</sup> Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ...  mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			wohnsiedlungs- räumlich inte- grierte Lagen*	wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen		
		Hauptzentrum	Stadtbezirks- zentren	Nahversor- gungszentren	Nahversorgungs- standorte, sons- tige wohnsied- lungsräumlich integrierte Lagen	Sonderstandorte Nahversorgung	Sondergebiets- standorte	sonstige wohnsied- lungsräumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kern- sortiment	großflächig <sup>1</sup>	✓	✓	✓	📍 <sup>2</sup>	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓ <sup>2,3</sup>	✗	✗	✗ <sup>4</sup>
zentrenrelevan- tem Kernsortiment	großflächig <sup>1</sup>	✓	✓	📍	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
nicht zentrenre- levantem Kern- sortiment	großflächig <sup>1</sup>	✓	✓	📍	✗	✓	✓	📍
	nicht großflächig	✓	✓	✓	📍	✓	✓	📍

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / 📍 Einzelfallprüfung erforderlich / ✗ Ansiedlung nicht möglich

<sup>1</sup> großflächige größer 800 m² VK i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, die Regelungen des LEP NRW sind zu beachten

<sup>2</sup> Ausnahme für Drogeriemärkte zu beachten, siehe Kapitel III., 4.1.3

<sup>3</sup> ggf. ist hier Ziel 6.5-8 LEP (Agglomeration) zu beachten

<sup>4</sup> Ausnahme im Einzelfall: kleine Lebensmittelgeschäfte, Kioske und Bäckereien zur Versorgung der Beschäftigten

\* Bei der Ansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten sind besondere Regelungen zu beachten (siehe Kapitel III., 4.2)

## 4.1 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### 4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum City

#### Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)

Für den zentralen Versorgungsbereich City sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Gemäß LEP NRW ist in der City die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich (Ziele 6.5-1 und 6.5-2). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets aufgestellt oder geändert wird, muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche (innerhalb Dortmunds oder von Nachbargemeinden) nicht wesentlich beeinträchtigt (Verträglichkeitsgutachten, Ziel 6.5-3). Darüber hinaus dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes aufgestellt oder geändert wird, soll der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner\*innen in Dortmund für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4).

#### Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum City gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind.

Da es bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Betriebe im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich durch Wettbewerbswirkungen zu Lageverschiebungen auch innerhalb der Zentren kommen kann, sind bei Ansiedlungsbegehren von bestimmten großflächigen Betriebsformen, wie Einkaufszentren und Kaufhäuser, Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

### 4.1.2 Stadtbezirkszentren

#### Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)

Für die als Stadtbezirkszentren eingeordneten zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Gemäß LEP NRW ist in den Stadtbezirkszentren die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich (Ziele 6.5-1 und 6.5-2). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets aufgestellt oder geändert wird, muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche



(innerhalb Dortmunds oder von Nachbargemeinden) nicht wesentlich beeinträchtigt (Verträglichkeitsgutachten, Ziel 6.5-3). Darüber hinaus dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes aufgestellt oder geändert wird, soll der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner\*innen in Dortmund für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4).

### **Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel**

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Innerhalb der Stadtbezirkszentren liegt der Angebotsschwerpunkt in der Regel im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere bei Lebensmitteln und Drogerie- und Apothekerwaren. Zumeist kleinflächige Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung, Schuhe) ergänzen dieses Angebot. Die Zentren sind damit im Wesentlichen auf die Versorgung des jeweiligen Stadtbezirks ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund sollen hier Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten uneingeschränkt möglich sein.

Als ergänzende Angebote sind auch klein- und großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich zugelassen. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung im stationären Einzelhandel, der durch den Onlinehandel – verschärft durch die Corona-bedingten Schließungen 2020 / 2021 – bereits stark unter Druck steht, ist eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – wie im Masterplan 2013 mit einem Orientierungswert von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – nicht mehr notwendig.

Auch wenn der Fokus möglichst auf der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten liegen sollte, um der Funktion und Versorgungsbedeutung der Stadtbezirkszentren zu entsprechen, gilt, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment möglich ist. In Einzelfällen können solche Betriebe eine sinnvolle Ergänzung des Zentrums sein, z. B. bei der Nachnutzung / Umstrukturierung großer Einzelhandelsimmobilien (z. B. SB-Warenhäuser, ehemalige Warenhäuser), die durch einen oder mehrere Fachmärkte nachgenutzt werden können. So ist z. B. für die Fläche des real-Marktes im Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving nicht von einer Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt in gleicher Größenordnung wie bisher auszugehen, d. h. hier steht auch eine Umstrukturierung an. Hier können auch mittel- und großflächige Fachmärkte z. B. im Bereich Fahrräder oder Möbel / Einrichtungsgegenstände gute Ergänzungen zum Angebotsportfolio im Zentrum darstellen.

#### **4.1.3 Nahversorgungszentren**

##### **Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)**

Für die als Nahversorgungszentren eingeordneten zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Gemäß LEP NRW ist in den Nahversorgungszentren die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich (6.5-2). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets aufgestellt oder geändert wird, muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche (innerhalb Dortmunds oder von Nachbargemeinden) nicht wesentlich beeinträchtigt (Verträglichkeitsgutachten, Ziel 6.5-3). Darüber hinaus dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden (Ziel 6.5-1). Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets aufgestellt oder geändert wird, soll der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner\*innen in Dortmund für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4).

### **Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel**

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

In den Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Kernsortimente (auch großflächig) anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten etabliert werden. Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen, um die Funktion und Versorgungsbedeutung der Nahversorgungszentren nicht zu untergraben und da der City und den Stadtbezirkszentren eine Vorrangstellung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zukommt.

Eine ausnahmsweise Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wäre z. B. denkbar, wenn ein Nahversorgungszentrum über mehrere Lebensmittelmärkte verfügt; das heißt, dass auch mit der Nachnutzung einer Immobilie eines ehemaligen Lebensmittelmarktes durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten durch den /die weiteren bestehenden Lebensmittelmärkte die Nahversorgung sichergestellt ist. Durch diese Ausnahmeregelung können darüber hinaus ggf. drohende Leerstände vermieden werden. Voraussetzung bei dieser Ausnahmeregelung muss jedoch immer sein, dass die Funktionsfähigkeit (weiterhin mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt) des Nahversorgungszentrums gewahrt bleibt.

Die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist zwar nach Landesvorgaben möglich, zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren jedoch nicht zu empfehlen.

**Exkurs: Steuerungsregeln für den Betriebstyp Drogeriemarkt**

Eine Ausnahmestellung im Bereich der Nahversorgung nimmt mittlerweile der Betriebstyp Drogeriemarkt ein. In Dortmund befinden sich derzeit 27 von 39 Drogeriemärkten in zentralen Versorgungsbereichen gemäß Masterplan 2013 (69 %). **Dieser Betriebstyp soll künftig nur in zentralen Versorgungsbereichen neu angesiedelt werden**<sup>55</sup>. Drogeriemärkte ziehen mit ihrem Angebot (Kernsortiment und z. T. umfangreiche Randsortimente wie Babybekleidung / -zubehör, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren) sowie ihren Größenordnungen (im Neubau i. d. R. 550 – 800 m<sup>2</sup>, z. T. auch größer, Müller als Drogeriewarenkaufhaus) große Kundenströme an und dienen der Attraktivität und Angebotsvielfalt der Zentren, insbesondere der Nahversorgungs- und Stadtbezirkszentren. Da Drogeriemärkte nach laufender Marktbeobachtung – mit Ausnahme von Hochfrequenzlagen wie Fußgängerzonen und Bahnhöfen – stets Standorte im Umfeld von Lebensmittelmärkten anstreben, deren Einzugsgebiet i. d. R. aber deutlich überschreiten, birgt das Zulassen dieses Betriebstyps an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Gefahr einer Zentrenschädigung. Da auch Supermärkte und Discounter ein gewisses Grundangebot an Drogeriewaren anbieten, kann die flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung mit Drogeriewaren auch durch den Lebensmitteleinzelhandel gewährleistet werden.

#### 4.2 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen

##### Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)

Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist nur zulässig, wenn sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet (Ziel 6.5-1). Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nicht zulässig (Ziel 6.5-2). Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nur ausnahmsweise festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2).

Wenn für ein Einzelhandelsvorhaben ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets aufgestellt oder geändert wird, muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche (innerhalb Dortmunds oder von Nachbargemeinden) nicht wesentlich beeinträchtigt (Verträglichkeitsgutachten, Ziel 6.5-3).

<sup>55</sup> An Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann dies im Einzelfall aufgrund alter Baurechte nicht vermieden werden.

Werden Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt, darf der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche betragen (Ziel 6.5-5). Im Hinblick auf Grundsatz 6.5-6 ist weitergehend zu beachten, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung soll die Kaufkraft der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde in der geplanten Sortimentsgruppe nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4). Des Weiteren ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche sowie Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

### Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne von Lebensmittelmärkten (Nahversorgungsstandorte) ist zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gewünscht. Durch die zentralen Versorgungsbereiche allein kann dies nicht gewährleistet werden. Daher wird durch Nahversorgungsstandorte eine möglichst flächendeckende Versorgungsstruktur zur Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Durch Nahversorgungsstandorte sollten jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeübt werden. Daher sollten für eine Ersteinschätzung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes folgende Kriterien geprüft werden:

#### ■ Räumliche Versorgungslücke

Durch die Steuerungsgrundsätze des Masterplans Einzelhandel sollen die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt sowie die Nahversorgungsstruktur gesichert werden. Eine Bedarfsprüfung oder gar der Schutz einzelner Märkte ist damit nicht verbunden. Aus städtebaulichen Gründen, wie z. B. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der Vermeidung von Leerständen, der effektiven Nutzung und Bündelung von Infrastruktur) ist es jedoch sinnvoll, weitere Lebensmittelmärkte dort anzusiedeln, wo räumliche Versorgungslücken bestehen (s. Karten / Aussagen in den jeweiligen Stadtbezirksprofilen in Kapitel IV).

#### ■ Kaufkraftbindung

Um die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und durch die Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend zu gestalten, ist es sinnvoll, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Abhängigkeit vom Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnah Grundversorgung zu sichern und die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Daher sollte bei einer Neuansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr als 75-85 % (Orientierungswert) der im Naheinzugsbereich vorhandenen Kaufkraft bei Lebensmitteln durch die Neuerrichtung / Erweiterung und die ggf. sonstigen bestehenden Lebensmit-

telmärkte gebunden werden. Die verbleibende Kaufkraft ermöglicht gleichzeitig Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch an weiteren Nahversorgungsstandorten zur Schließung räumlicher Versorgungslücken.

Neben diesen aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Kriterien muss ein Nahversorgungsstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, der Nahversorgung dienen und städtebaulich verträglich sein. Folgende Kriterien bieten sich zur Operationalisierung dieser Voraussetzungen an:

- /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, Anhaltspunkte hierfür sind:

  - auf mehr als zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung umgeben
  - Wohnbebauung mit Gewicht in direktem Umfeld
  - keine Trennung des Nahversorgungsstandortes von Wohnquartieren durch Barrieren
  - Erreichbarkeit zu Fuß und ÖPNV durch entsprechende städtebaulich-verkehrliche Anbindung, z. B. Querungsmöglichkeiten von Straßen, ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Nähe
- /// Keine Überschneidung Naheinzugsbereiche

  - Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche keine Überschneidung der Naheinzugsbereiche (700 m Gehwegradius) eines neuen Nahversorgungsstandortes mit dem eines zentralen Versorgungsbereiches
  - Erweiterungen sind einzelfallbezogen zu prüfen
- /// Sortimente<sup>56</sup>

  - mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente
- /// Kaufkraftabschöpfung<sup>57</sup>

  - Orientierungswert 35 % Kaufkraftabschöpfung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten **durch das Einzelvorhaben**. Aufgrund besonderer räumlicher Strukturen, z. B. einem abgesetzten Siedlungsgebiet, kann ggf. auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein. Dies ist im Einzelfall in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten. Berechnungen zur Kaufkraftabschöpfung sind vom Vorhabenträger beizubringen.
- /// Verträglichkeit

  - Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeübt werden. Daher ist im Falle der Neuansiedlungen großflächiger Lebensmittelmärkte an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten eine Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen vorzunehmen (Verträglichkeitsgutachten). Dies wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin regelmäßig notwendig, um eine Prüfung der Ausnahmetatbestände von Ziel 6.5-2 LEP NRW nachzuweisen.

Auch Lebensmittelmärkte an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, die vorwiegend auf die Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnquartiere abzielen,

<sup>56</sup> In Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben (insbesondere Orientierung am Einzelhandels-erlass NRW 2021, Operationalisierung zu Ziel 6.5-2).

<sup>57</sup> Siehe oben stehende Fußnote.

sind auf Pkw-Kunden angewiesen. In Zusammenschau mit dem gewählten Standort und der Verkaufsflächendimensionierung wirkt die Größe der Stellplatzanlage auf die Gesamtattraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Daher soll eine praktikable und der Versorgungsfunktion des Standortes angemessene Dimensionierung der Stellplatzanlagen erfolgen. Während für Märkte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine restriktiven Vorgaben bei der Bemessung der Stellplatzanlagen erfolgen, sollen – analog zu den erfolgreich etablierten Vorgaben der bisherigen Masterpläne Einzelhandel Dortmund – Einzelhandelsvorhaben an Nahversorgungsstandorten 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. In Einzelfällen ist eine Überschreitung der angegebenen Stellplatzanzahl möglich, wenn es aufgrund der kommunalen Stellplatzsatzung, unter Berücksichtigung etwaiger Minderungsmöglichkeiten, erforderlich ist.

Die Ansiedlung von kleineren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (z. B. Lebensmittelhandwerk) ist zulässig.

Die Ansiedlung von Drogeriemärkten ist nicht gewünscht (s. Exkurs: Steuerungsregeln für den Betriebstyp Drogeriemarkt, Seite 82).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (sowohl groß- als auch kleinflächig) ist zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsgebiete an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten nicht gewünscht.

Auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten nicht gewünscht, da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in erster Linie an den drei Sondergebietsstandorten Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark angesiedelt werden sollen.

Die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten ist unter Umständen denkbar (Einzelfallprüfung). Im Rahmen einer notwendigen Einzelfallprüfung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Nahversorgung gefährdet wird, in dem z. B. ein leerstehender ehemaliger Lebensmittelmarkt durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nachgenutzt wird und damit die Chance für die Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt verstreicht. Zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur ist bei derartigen Konstellationen der Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt der Vorrang gegenüber der Nachnutzung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einzuräumen.

### 4.3 Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

#### 4.3.1 Sonderstandorte Nahversorgung

##### Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)

Für die Sonderstandorte Nahversorgung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist nur zulässig, wenn sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet (Ziel 6.5-1). Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nicht zulässig (Ziel 6.5-2). Auch die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten greift hier nicht, da es sich bei Sonderstandorten Nahversorgung um nicht integrierte Standorte handelt (keine Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung).

Werden Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt, darf der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche betragen (Ziel 6.5-5). Mit Hinblick auf Grundsatz 6.5-6 ist weitergehend zu beachten, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für solche Vorhaben 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung soll die Kaufkraft der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde in der geplanten Sortimentsgruppe nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4). Des Weiteren ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche sowie Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

##### Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den Sonderstandorten Nahversorgung die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen. Bestehende Betriebe sind auf ihren Bestand zu begrenzen (je nach Ausgangssituation bezogen auf den baurechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Bestand).<sup>58</sup> An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich

<sup>58</sup> Bei der Umstrukturierung / Nachbelegung von großflächigen Einzelhandelsstandorten, die auf Grundlage älterer Bebauungspläne genehmigt wurden, können zum Teil umfangreiche Verkaufsflächen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten genehmigt werden, auch wenn dies aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten nicht gewünscht ist. Sofern es möglich ist, sollten diese Lagen überplant werden (siehe Ziele 6.5-7 und 6.5-8 LEP NRW), wobei mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer zu beachten sind.



sein, um ein Umwandeln solcher Lagen mit zentrenrelevanter Vorprägung in Lagen mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten zu erreichen.

#### 4.3.2 Sondergebietsstandorte

##### Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)

Für die Sondergebietsstandorte sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist nur zulässig, wenn sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet (Ziel 6.5-1). Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nicht zulässig (Ziel 6.5-2). Auch die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten greift hier nicht, da es sich bei Sondergebietsstandorten um nicht integrierte Standorte handelt (keine Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung).

Werden Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt, darf der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche betragen (Ziel 6.5-5). Mit Hinblick auf Grundsatz 6.5-6 ist weitergehend zu beachten, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für solche Vorhaben max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung soll die Kaufkraft der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde in der geplanten Sortimentsgruppe nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4). Des Weiteren ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche sowie Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

##### Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den Sondergebietsstandorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen, wobei hier stets die bestehende Baurechte anzuwenden sind.<sup>59</sup> An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Dortmund grundsätzlich möglich sein, um eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen.

<sup>59</sup> Bei der Umstrukturierung / Nachbelegung von großflächigen Einzelhandelsstandorten, die auf Grundlage älterer Bebauungspläne genehmigt wurden, können zum Teil umfangreiche Verkaufsflächen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten genehmigt werden, auch wenn dies aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten nicht gewünscht ist. Sofern es möglich ist, sollten diese Lagen überplant werden (siehe Ziele 6.5-7 und 6.5-8 LEP NRW), wobei mögliche Entschädigungsansprüche der Eigentümer zu beachten sind.



Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen / Erweiterungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche empfohlen. Von den zentrenrelevanten Randsortimenten dürfen keine zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen. Darüber hinaus sind die Regelungen des REHK und des LEP NRW zu beachten.<sup>60</sup> Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Dortmund führen.

#### **4.3.3 Sonstige wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, u. a. Gewerbegebiete, solitäre Standorte**

##### **Landesplanerische Vorgaben (beziehen sich nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben)**

Für die sonstigen wohnsiedlungsräumlichen Lagen sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel relevant:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist nur zulässig, wenn sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet (Ziel 6.5-1) – dies dürfte in Gewerbegebieten regelmäßig nicht der Fall sein. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nicht zulässig (Ziel 6.5-2). Auch die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten greift hier nicht, da es sich bei sonstigen wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lagen um nicht integrierte Standorte handelt (keine Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung).

Werden Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt, darf der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche betragen (Ziel 6.5-5). Mit Hinblick auf Grundsatz 6.5-6 ist weitergehend zu beachten, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für solche Vorhaben max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung soll die Kaufkraft der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde in der geplanten Sortimentsgruppe nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-4). Des Weiteren ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen

<sup>60</sup> Für einzelne Betriebstypen werden somit maximale absolute Verkaufsflächengrößen festgelegt; für Möbelhäuser maximal 2.500 m<sup>2</sup> und für Bau- und Gartenmärkte maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche sowie Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

### Steuerungsgrundsätze Masterplan Einzelhandel

Neben den zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben gelten folgende Steuerungsgrundsätze auf Grundlage der Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel:

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Davon ausgenommen sind im Einzelfall kleine Lebensmittelgeschäfte, Kioske und Bäckereien zur Versorgung der dort Beschäftigten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob – mit Blick auf eine gesamtstädtische Gewerbeflächenstrategie – in bestimmten Gewerbe- und Industriegebieten ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

**Ausnahme Annexhandel:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten, in denen Einzelhandel durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen werden soll, Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dortmund zu erwarten. Ob eine Regelung zum Annexhandel getroffen werden soll, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Auch muss einzelfallbezogen eine angemessene Verkaufsfläche ermittelt werden.<sup>61</sup>

In den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen ist die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich möglich. Allerdings sollten hier

<sup>61</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Siehe Urteil OVG NRW vom 27.09.2012; Az. 10 D 51/10. NE. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

vorrangig die Sondergebietsstandorte berücksichtigt werden. Auch sind die Festlegungen des Regionalplans zu beachten; so sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unabhängig vom Kernsortiment in Freiraumbereichen und regionalplanerisch festgelegten GIB nicht zulässig.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

#### 4.4 Sonstige Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels

Handel ist Wandel – daher kann ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept nie jeden Einzelfall, der in der Handels- und Standortentwicklung auftreten kann, im Detail berücksichtigen. Dennoch haben sich in den vergangenen Jahren einige Handelsformen herausgebildet, die einer separaten Betrachtung bedürfen:

##### Besondere Quartiersentwicklungen

Im Rahmen des fortlaufenden Strukturwandels in Dortmund werden verschiedenste ehemalige Industrieflächen revitalisiert bzw. stehen zur Wiedernutzbarmachung an. Insbesondere handelt es sich dabei um die Flächen **Phoenix-West**, die **ehem. HSP-Fläche / Smart Rhino** oder auch die Entwicklung der **Speicherstraße**. Diese Flächen zeichnen sich z. T. durch besondere, erhaltenswerte (Industrie-)Bauten / Strukturen aus. Ziel ist es, diese Charakteristika zu erhalten und mit neuen Nutzungen zu belegen bzw. in die neuen Nutzungen zu integrieren, um die Geschichte der Orte auch weiterhin erlebbar zu halten. Damit besteht bei der Entwicklung dieser Flächen die große Chance, auf Grundlage des baukulturellen Erbes identitätsstiftende Orte mit einzigartigem Charakter zu schaffen. Gleichzeitig ergeben sich jedoch vielfältige Herausforderungen im Vergleich zu klassischen Siedlungserweiterungsflächen bzw. Innenentwicklungen im Sinne von Nachverdichtungen. Neben der Herausforderung, die alten Strukturen in die Neuplanungen zu integrieren, sind z. T. sowohl innovative und außergewöhnlichere Nutzungen, als auch eine verträgliche Mischung aus unterschiedlichsten Nutzungen vorgesehen. So handelt es sich bei der Entwicklung nicht um klassische Gewerbegebiete und die damit einhergehende Trennung von Funktionen, sondern der Fokus ist z. B. auf die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbeeinheiten, Co-Working-Bereichen, von Bildungseinrichtungen / innovativen Technologien oder auch auf die Kombination aus Handwerk und Ausstellung / Verkauf gerichtet. Durch die Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungen sollen Synergien nutzbar gemacht und zukunftsfähige, resiliente Quartiere geschaffen werden.

Diese innovativen Formate sind mit dem deutschen Planungsrecht z. T. nur schwer zu fassen. Auch sind die im Masterplan Einzelhandel formulierten Steuerungsregeln, die in erster Linie von den „klassischen“ Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsstandorten ausgehen, z. T. nicht ohne weiteres auf diese Quartiersentwicklungen übertragbar.

Um die oben formulierte Zielstellung zu unterstützen, kann die Ansiedlung von Einzelhandel unter bestimmten Voraussetzungen als sinnvoll erachtet werden. Dabei kann es sich zum einen um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wie Bäcker,

Kioske, ggf. Convenience-Stores sowie Mischformen aus Einzelhandel und Gastronomie zur Versorgung der dort arbeitenden bzw. die Bildungseinrichtungen besuchenden Menschen handeln (s. auch Steuerungsregeln). Zum anderen sollte einzelfallbezogen auch z. B. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht kategorisch ausgeschlossen werden, wenn

- /// ein innovativer Nutzungscharakter des Quartiers gegeben ist und
- /// es sich um Angebote / Betriebe handelt, die klassischerweise nicht in den zentralen Versorgungsbereichen anzutreffen sind und
- /// eine gutachterliche Begleitung erfolgt (Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit / Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur) und
- /// keine Agglomeration im Sinne des LEP NRW 6.5-8 entsteht.

Ob derartige Einzelhandelsansiedlungen erfolgen können, sind jeweils einzelfallbezogen mindestens anhand der oben genannten Anhaltspunkte zu prüfen. Rahmensetzend ist dabei das Bauplanungsrecht. Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung sind historisch gesehen zunächst auf Funktionstrennung ausgerichtet. Der heutige Drang nach Dichte, Mischung und Urbanität bedeutet in der Planerpraxis einen Balanceakt zwischen der Realisierung gewünschter Entwicklungen und den normierten Vorgaben des Planungsrechtes. Werden der Handel bzw. neue Handelsformen neu gedacht, müssen ggf. auch die Spielräume / Möglichkeiten / Ausrichtung der Einzelhandelssteuerung flexibler gestaltet sein. Aufgrund des Anstoßes diverser Projekte und deren Einzigartigkeit und Neuheit kann es aktuell keine Blaupause für Steuerungsregeln geben. Dennoch muss der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund offen für innovative Entwicklungen sein und eine Diskussions- sowie Entscheidungsgrundlage bieten.

### **Städtebauliche Qualität sichern und nachhaltige Stadtentwicklung forcieren**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und insbesondere Lebensmittelmärkte prägen das Stadtbild in besonderem Maße und sind somit auch von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Häufig kommen dabei gestalterische Defizite und die mangelhafte städtebauliche Integration negativ zum Tragen. Vor diesem Hintergrund 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.<sup>62</sup>

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

<sup>62</sup> vgl. Stadt Dortmund (Hrsg.), Lebensmitteldiscounter und Supermärkte: Anforderungen an ihre Gestaltung und ihr räumliches Umfeld. 2006.

### **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.

Besondere Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung kommt weiterhin dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu. In diesem Zusammenhang ist auf den vom Rat der Stadt Dortmund gefassten Grundsatzbeschluss zur Entwicklung mischgenutzter Einzelhandelsgebäude zu verweisen (DS-Nr. 12332-18). Demnach soll bei Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für Einzelhandelsstandorte eine mehrgeschossige Nutzung festgesetzt werden. Bei der Entwicklung multifunktionaler Einzelhandelsgebäude müssen die Anforderungen des Einzelhandels mit den Anforderungen der weiteren Nutzungen (Wohnen, soziale

Einrichtungen, Büros etc.) in Einklang gebracht werden. Dazu müssen qualitativ hochwertige architektonische/städtebauliche Konzepte entwickelt werden, um eine attraktive Nutzbarkeit und damit auch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Insbesondere Aspekte wie Immissionen durch Anlieferung oder Kühlaggregate oder die Ausgestaltung der Stellplatzanlagen bergen Konflikte, die es zu lösen gilt. Bezüglich der Stellplätze sind flächensparende Stellplatzlösungen (Tiefgarage, Parkgeschoss etc.) zu bevorzugen.

### **Floh- und Trödelmärkte**

Dabei handelt es sich um unregelmäßig stattfindende Märkte, die insbesondere an gewerblich geprägten Standorten durchgeführt werden. Während bei den klassischen Flohmärkten, bei denen Privatleute gebrauchte Waren aller Art verkaufen, i. d. R. keine städtebauliche Relevanz vorliegt, gibt es auch Märkte, die tendenziell von Gewerbetreibenden besetzt werden, die z. T. Neuware vertreiben und somit im Wettbewerb zum klassischen stationären Handel stehen. Solche Auswüchse sind städtebaulich unerwünscht und sollten – wo es möglich ist – verhindert bzw. räumlich gesteuert werden. Aufgrund baulicher Anlagen (z. B. Einfriedungen) unterliegen sie teilweise dem Bauordnungsrecht.

### **Hofläden**

Einer näheren Betrachtung bedürfen auch die Hofläden, die insbesondere in einigen Außenbezirken von Dortmund eine ergänzende Funktion in der Nahversorgung übernehmen. Als Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben zur Vermarktung der überwiegend selbst erzeugten Produkte sind sie auch im Außenbereich, in dem sich landwirtschaftliche Betriebe i. d. R. befinden, zulässig.<sup>63</sup> Nicht zulässig im Außenbereich sind dagegen Betriebe, die über die eigens erzeugten Produkte hinaus in größerem Umfang weitere landwirtschaftliche Produkte von anderen Erzeugern verkaufen.

Grundsätzlich ist zu allen vorgenannten Steuerungsregeln – unabhängig von der sie betreffenden Standortlage – festzuhalten, dass sie erst nach Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung Allgemeingültigkeit erhalten. Daher ist zur Umsetzung der Regelungen u. U. die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen notwendig. Gleichzeitig bedeutet dies, dass in Bereichen mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) Vorhaben planungsrechtlich zulässig sein können, auch wenn die Regelungen des Masterplans Einzelhandel entgegen stehen, oder ein Vorhaben planungsrechtlich nicht realisiert werden kann, obwohl es den Steuerungsgrundsätzen des Masterplans Einzelhandel entspricht.

---

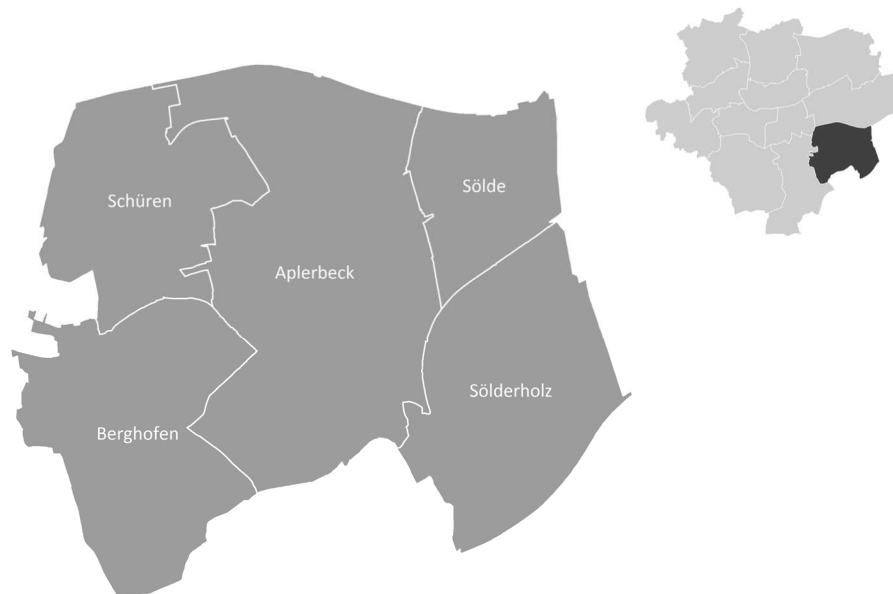
<sup>63</sup> vgl. Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag.

## IV. Die Dortmunder Stadtbezirke – Standortprofile

### 1. Standortprofil Aplerbeck

Der Stadtbezirk Aplerbeck liegt im südöstlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine **Fläche beträgt 24,89 km<sup>2</sup>**.

**Karte 4:** Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rund **55.600 Einwohner\*innen** zählt Aplerbeck zu den einwohnerstärksten Stadtbezirken Dortmunds. Die Einwohnerdichte beträgt rd. 2.233 Einwohner\*innen/km<sup>2</sup> und liegt somit leicht unter dem Durchschnitt der Dortmunder Stadtbezirke (rd. 2.480 Einwohner\*innen/km<sup>2</sup>). Die Siedlungsstruktur Aplerbecks ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet, wobei auch einzelne Siedlungen des verdichteten Geschosswohnungsbaus existieren. Während die Ortsteile Sölde, Sölderholz und Lichtendorf eigenständige Siedlungskörper im Osten des Stadtbezirks darstellen, sind die übrigen statistischen Unterbezirke weitgehend zusammengewachsen.

**Tabelle 12:** Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Aplerbeck

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	55.588 (2011: 55.056)
<b>Einwohnerdichte</b>	2.233 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Statistische Bezirke (Einwohner*innen)</b>	410 Aplerbeck (21.668) 420 Berghofen (11.940) 430 Schüren (10.246) 440 Sölde (5.632) 450 Sölderholz (6.102)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden vier **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, welche auch im Masterplan Einzelhandel 2021 ausgewiesen und um das Nahversorgungszentrum Schüren-Neu ergänzt werden. Der bereits 2013 dargestellte Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung, der Sondergebietsstandort sowie die drei Nahversorgungsstandorte werden ebenfalls bestätigt. Darüber hinaus wird der Nahversorgungsstandort Lissaboner Allee neu ausgewiesen.

**Tabelle 13: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck**

Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b><u>gemäß Masterplan 2013:</u></b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Aplerbeck                      Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf                      Nahversorgungszentrum Sölde                      Nahversorgungszentrum Berghofen</p> <p><b>Sonderstandort Nahversorgung:</b>                      Rodenberg-Center</p> <p><b>Sondergebietsstandort:</b>                      Aplerbeck-Ost</p> <p><b>Nahversorgungsstandort:</b>                      Aplerbecker Straße / Schürbankstraße                      Schüren-Alt / Schüruferstraße                      Aplerbecker Mark / Schwerter Straße</p> <p><b><u>gemäß Masterplan 2021:</u></b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (vgl. Kapitel IV., 1.2.1)                      Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf (vgl. Kapitel IV., 1.2.2)                      Nahversorgungszentrum Sölde (vgl. Kapitel IV., 1.2.3)                      Nahversorgungszentrum Berghofen (vgl. Kapitel IV., 1.2.4)                      Nahversorgungszentrum Schüren-Neu (vgl. Kapitel IV., 1.2.5)</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Rodenberg-Center (vgl. Kapitel IV., 1.3.1)</p> <p><b>Sondergebietsstandorte:</b>                      Aplerbeck-Ost (vgl. Kapitel IV., 1.3.2)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Aplerbecker Straße / Schürbankstraße                      Schüren-Alt / Schüruferstraße                      Aplerbecker Mark/ Schwerter Straße                      Lissaboner Allee (vgl. Kapitel IV., 1.3.3)</p>



Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck	
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	89.840 m <sup>2</sup>
davon in zentralen Versorgungsbereichen	13.355 m <sup>2</sup> (rd. 15 %)
davon an Sonderstandorten Nahversorgung	9.880 m <sup>2</sup> (rd. 11 %)
davon an Sondergebietsstandorten	44.500 m <sup>2</sup> (rd. 50 %)
<b>Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner*innen</b>	1.616 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	103,0 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	6.562 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	364,8 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

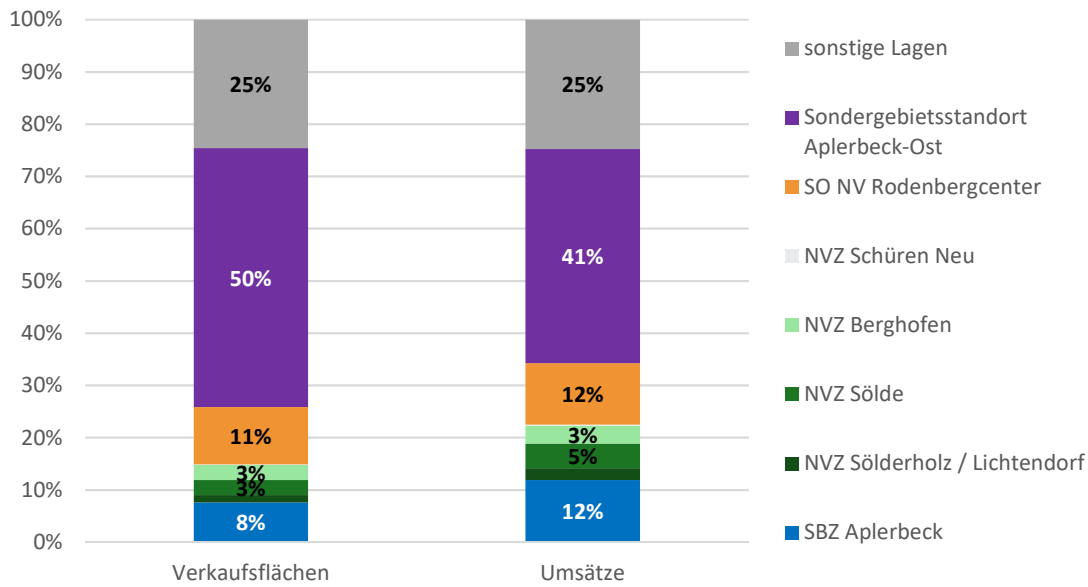
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Aplerbeck ist in dezentralen Lagen verortet. Etwa die Hälfte der bezirklichen Verkaufsfläche entfällt dabei auf die großflächigen Fachmärkte des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost. In dem Sondergebietsstandort wird darüber hinaus ein großer Anteil (ca. 41 %) des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Aplerbeck erwirtschaftet. Sowohl verkaufsflächen- (ca. 15 %) als auch umsatzseitig (ca. 22 %) spielen die zentralen Versorgungsbereiche in Aplerbeck hingegen eine eher untergeordnete Rolle (vgl. Abbildung 16).

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Aplerbeck liegt mit 103,0 deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (94,0) und ist auch im Vergleich mit dem bundesdeutschen Indexwert (100) als überdurchschnittlich einzustufen. Die **Zentralität** von 93 zeigt, dass der Einzelhandel in Aplerbeck per Saldo einen Großteil der lokalen Kaufkraft binden kann (vgl. Tabelle 14). Obschon dieser im Vergleich zu den anderen Außenbezirken hohe Wert vor allem auf die Ausstrahlungskraft des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost – welcher ein überörtliches Einzugsgebiet vorweisen kann – zurückzuführen ist.

**Im Vergleich zu 2013** ist in Aplerbeck hinsichtlich der Betriebsanzahl (rd. – 16 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Demgegenüber ist ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche (rd. + 9 %) zu verzeichnen. Dies ist v. a. auf die Neuansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen großflächiger Fachmärkte (z. B. Erweiterung Bauhaus / Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost) und diverser Lebensmittelbetriebe (z. B. Ansiedlungen Edeka / Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf, Ansiedlung Edeka / Lissaboner Allee, Erweiterung Aldi Nord / Rodenberg-Center) zurückzuführen, welche somit die Verkaufsflächenabnahme durch die Schließung von überwiegend kleinteiligen Fachgeschäften kompensieren.

Abbildung 16: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Aplerbeck)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Im Hinblick auf die **sortimentspezifische Verkaufsflächenverteilung** in Aplerbeck ist ein Schwerpunkt im überwiegend langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bau- und Gartensortimente sowie Möbel, Matratzen / Bettwaren) auszumachen (vgl. Tabelle 14). Dies hängt v. a. mit den flächenintensiven Angebotsformaten am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost (u. a. mit Bauhaus, Roller) zusammen. Nach einzelnen Sortimenten entfällt der größte Anteil auf Nahrungs- und Genussmittel (etwa ein Viertel der Verkaufsfläche in Aplerbeck). Hier ist auf die ansässigen SB-Warenhäuser (real<sup>64</sup> / Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost, Kaufland / Stadtbezirkszentrum Aplerbeck) sowie die weiteren Supermärkte und Lebensmitteldiscounter zu verweisen, die sich auf das gesamte Stadtbezirksgebiet verteilen (vgl. auch nachfolgende Ausführungen zur Nahversorgungssituation in Aplerbeck). Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich zeigt sich eine solide Ausstattung (Zentralitäten von 56 bis 198).

<sup>64</sup> Der real-Markt wird zum 30.06.2022 schließen.

**Tabelle 14: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	81	22.965	136,6	140,0	98
Blumen / zoolog. Bedarf	10	1.580	5,1	8,8	59
Gesundheit / Körperpflege	18	4.415	31,8	26,7	119
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>109</b>	<b>28.960</b>	<b>173,6</b>	<b>175,5</b>	<b>99</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	8	2.590	10,1	17,2	59
Bekleidung	22	5.210	16,5	29,8	56
Schuhe / Lederwaren	4	1.395	5,4	8,2	66
Sport und Freizeit	5	6.285	26,5	13,4	198
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>39</b>	<b>15.480</b>	<b>58,5</b>	<b>68,5</b>	<b>85</b>
GPK / Haushaltswaren	6	4.595	12,1	5,2	233
Wohneinrichtung	4	2.215	4,3	8,1	52
Möbel, Matratzen / Bettwaren	4	11.215	19,5	22,0	89
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3	2.040	9,8	13,1	75
Elektronik / Multimedia	12	2.515	16,7	21,9	76
Optik, Uhren / Schmuck	14	550	5,3	9,2	57
Baumarktsortimente	5	12.705	23,9	23,0	104
Gartenmarktsortimente	2	9.550	15,1	12,9	117
Sonstige Einzelhandelswaren	0	15	0,06	5,4	1
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>50</b>	<b>45.400</b>	<b>106,7</b>	<b>120,8</b>	<b>88</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>198</b>	<b>89.840</b>	<b>338,8</b>	<b>364,8</b>	<b>93</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe in Aplerbeck (vgl. Karte 5) kann noch als ausgewogen bezeichnet werden, obschon im Norden des Stadtbezirks (Unterbezirk Schüren-Neu) derzeit noch eine größere Versorgungslücke besteht. Hier befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bergmeisterstraße im Bau, der diese Versorgungslücke schließen wird. Weitere kleinere Lücken sind im Unterbezirken Sölde-Nord, Söldeholz (jeweils nördliche Teilbereiche), Aplerbecker Mark (südliche Teilbereiche), Berghofer Mark und Berghofen Dorf (westliche Teilbereiche), welche allerdings keine ausreichende Einwohnerpotenziale für eigene Nahversorgermärkte bieten.

Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** bei Nahrungs- und Genussmitteln in Aplerbeck beträgt rd. 413 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen, bei einer Zentralität von ca. 98, was im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund (rd. 381 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner\*innen bei

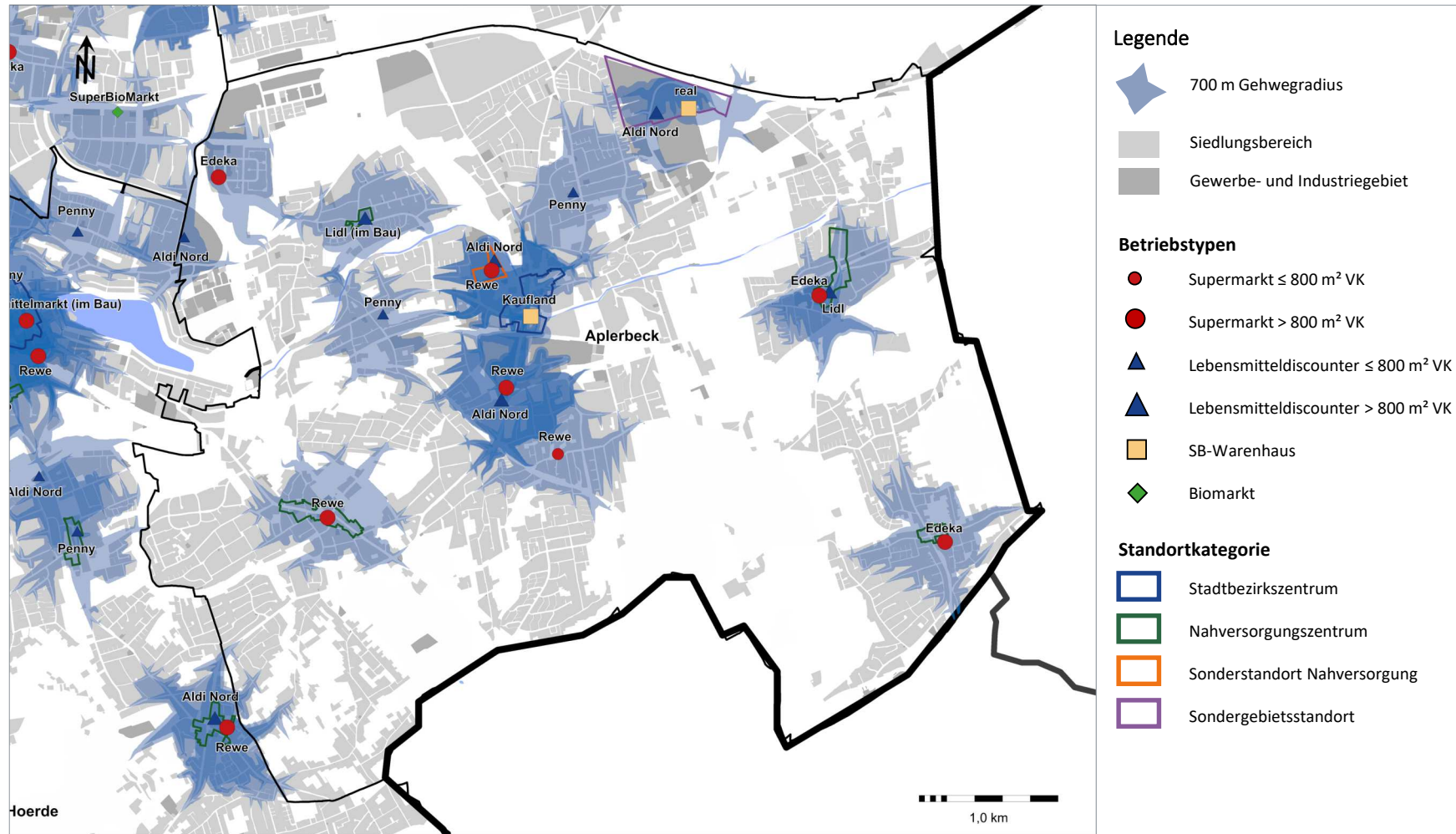
einer Zentralität von rd. 98) auf eine leicht überdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist.

Bezüglich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist zu konstatieren, dass in Aplerbeck mit insgesamt zwei SB-Warenhäusern (1 x real<sup>65</sup>, 1 x Kaufland), sieben Supermärkten (4 x Rewe, 3 x Edeka), sieben Discountern (4 x Aldi Nord, 2 x Penny, 1 x Lidl) sowie kleineren Bioläden und internationalen Supermärkten ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebsarten ansässig ist. Das Angebot an Lebensmitteln wird zudem durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. Feinkostläden) ergänzt. Die wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügen überwiegend über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte.

---

<sup>65</sup> Der real-Markt wird zum 30.06.2022 schließen.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Aplerbeck



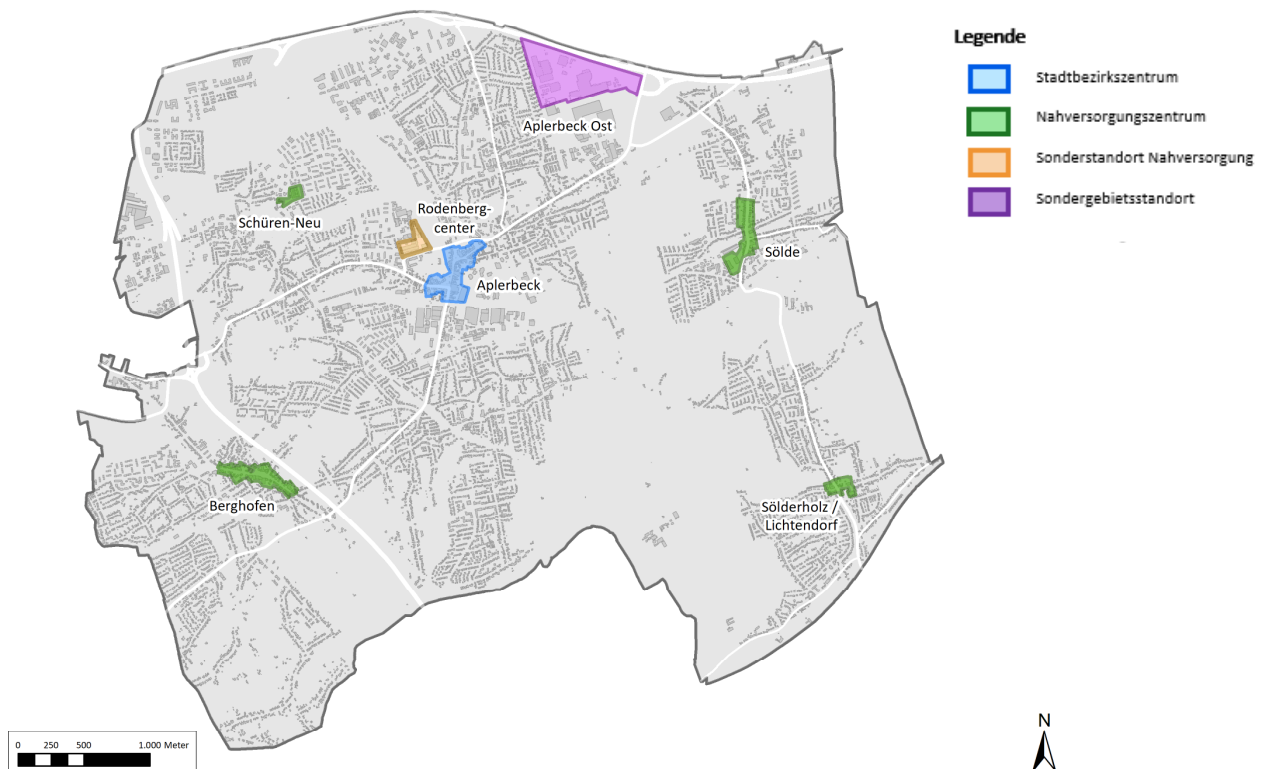
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

### 1.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck

Karte 6 zeigt die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Aplerbeck. Hierbei wird nach den unterschiedlichen Standortkategorien (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige Standorte) differenziert. Folgende zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Sonderstandorte Nahversorgung bzw. Sondergebietsstandorte sind im Stadtbezirk Aplerbeck verortet:

- /// Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (2013: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck)
- /// Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf (2013: Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf)
- /// Nahversorgungszentrum Sölde (2013: Nahversorgungszentrum Sölde)
- /// Nahversorgungszentrum Berghofen (2013: Nahversorgungszentrum Berghofen)
- /// Nahversorgungszentrum Schüren-Neu (neu ausgewiesen)
- /// Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center (2013: Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center)
- /// Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost (2013: Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost)

**Karte 6: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck**



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 1.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 1.2.1 Stadtbezirkszentrum Aplerbeck

Das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck ist zentral im gleichnamigen Stadtbezirk bzw. statistischen Bezirk gelegen. Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Köln-Berliner-Straße, die Wittbräucker Straße und die Schüruferstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden, womit eine gute Pkw-Erreichbarkeit sichergestellt ist. Die Anbindung über den ÖPNV erfolgt mittels dem Regionalbahnhof Dortmund-Aplerbeck, der Stadtbahnhaltestelle Aplerbeck sowie mehrerer Buslinien innerhalb des Zentrums. Der Standortbereich wurde bereits 2013 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und wird mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2021 als solches bestätigt. In den nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen wird gegenüber 2013 eine Kürzung des Zentrums vorgenommen. Das Stadtbezirkszentrum übernimmt weiterhin eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk (rund 55.600 Einwohner\*innen).

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
■ Stadtbezirk Aplerbeck	55.588	364,8
■ Stadt Dortmund gesamt	603.167	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadtbezirk Aplerbeck (rd. 55.588 Einwohner*innen / rd. 364,8 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	10	23	3.265	48	20,7	51	140,0	15
Blumen, zoologischer Bedarf	1	2	140	2	0,8	2	8,8	9
Gesundheit / Körperpflege	7	16	1.140	17	7,9	19	26,7	29
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>18</b>	<b>42</b>	<b>4.545</b>	<b>66</b>	<b>29,3</b>	<b>73</b>	<b>175,5</b>	<b>17</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	1	2	185	3	1,2	3	17,2	7
Bekleidung	6	14	630	9	1,9	5	29,8	6
Schuhe / Lederwaren	1	2	40	1	0,2	1	8,2	3
Sport und Freizeit	1	2	460	7	1,9	5	13,4	14
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>1.315</b>	<b>19</b>	<b>5,2</b>	<b>13</b>	<b>68,5</b>	<b>8</b>

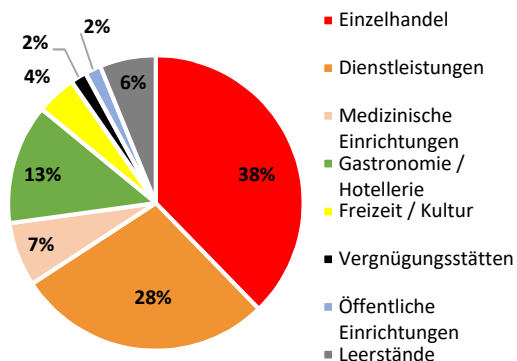
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
GPK / Haushaltswaren	-	-	200	3	0,9	2	5,2	18
Wohneinrichtung	2	5	280	4	0,5	1	8,1	7
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	22,0	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	2	40	1	0,2	<1	13,1	2
Elektronik / Multimedia	3	7	90	1	0,6	2	21,9	3
Optik, Uhren / Schmuck	10	23	375	5	3,5	9	9,2	38
Baummarktsortimente	-	-	-	-	-	-	23,0	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	12,9	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	5,4	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>16</b>	<b>37</b>	<b>985</b>	<b>14</b>	<b>5,8</b>	<b>14</b>	<b>120,8</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>43</b>	<b>100</b>	<b>6.845</b>	<b>100</b>	<b>40,3</b>	<b>100</b>	<b>364,8</b>	<b>11</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

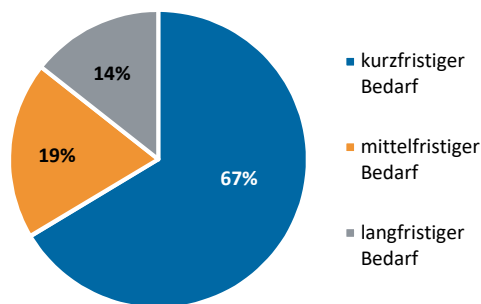
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

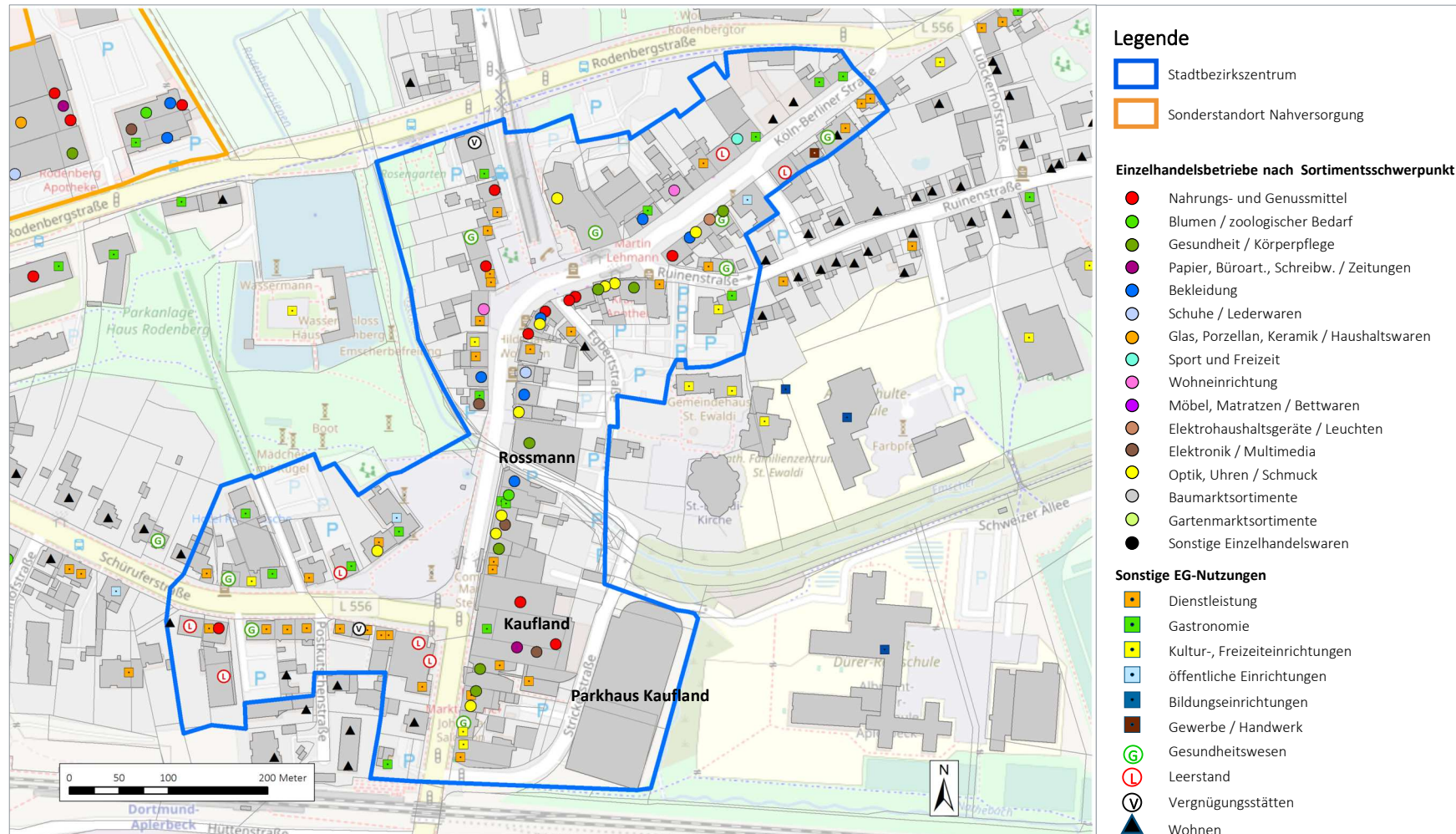


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Kaufland
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Rossmann, Radhaus Gerhardy
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. NKD, Zeemann, Erlei Raumaustattung, Öke Möke (mittlerweile geschlossen), Apollo Optik



Karte 7: Stadtbezirkszentrum Aplerbeck



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Aplerbeck erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 450 m zwischen der Rodenbergstraße im Norden und den Bahngleisen der Regionalbahnlinie RB 59 im Süden; in Ost-West-Richtung beträgt die maximale Ausdehnung des Zentrums rd. 400 m (zwischen dem Kreuzungsbereich Schüruferstraße / Postkutschenstraße und dem Kreuzungsbereich Köln-Berliner-Straße / Rodenbergstraße)
- Begrenzung durch Wohnbebauungen sowie aufgrund auslaufender Geschäftsbesätze im Südwesten und Nordosten, in südlicher Richtung wird das Zentrum durch die Bahngleise, in nördlicher Richtung durch die Hauptverkehrsachse Rodenbergstraße begrenzt, welche städtebauliche Barrieren darstellen
- höchste Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz (Haupteinkaufslage) entlang der Straße Aplerbecker Marktplatz und der Köln-Berliner-Straße zwischen Kaufland im Süden und Abzweigung Ruinenstraße im Norden; hier liegt der Einzelhandels- und Nutzungsschwerpunkt auf der östlichen bzw. südlichen Straßenseite; gleichzeitig Standort des Wochenmarktes (Aplerbecker Marktplatz) und Bereich mit höchster Aufenthaltsqualität (Nähe zur Parkanlage Haus Rodenberg); sowohl inhabergeführter als auch filialisierter Einzelhandel vorhanden
- gegenüber 2013 engere Abgrenzung des Zentrums im südwestlichen und nordöstlichen Randbereich aufgrund des jeweils auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes sowie überwiegenden Wohnnutzungen (z.T. mit neuer Wohngebietsentwicklung in Form von Baulückenschluss in der Köln-Berliner-Straße)

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** deutliche Verkaufsflächenschwerpunkte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 48 % Nahrungs- und Genussmittel, ca. 17 % Gesundheit / Körperpflege); für ein Stadtbezirkszentrum ausbaufähige Ausstattung im mittel- (ca. 19 % der Verkaufsfläche) und langfristigen Bedarfsbereich (ca. 14 % der Verkaufsfläche); hier beschränkt sich das Angebot auf vereinzelte kleinere, meist inhabergeführte Fachgeschäfte; allein im Sortiment Optik, Uhren / Schmuck noch nennenswerte Ausstattung (insgesamt 8 Betriebe) zu verzeichnen
- Magnetbetriebe mit SB-Warenhaus Kaufland und Drogeriemarkt Rossmann vorhanden
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Aplerbeck (rd. 55.600 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen diverse Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Fahrschulen, Friseur\*innen, Änderungsschneidereien, Anwaltskanzlei u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Fach- und Allgemeinärzte), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Bars, Cafés, Imbisse), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Fitnessstudio, Kino, Sauna), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bezirksverwaltung) sowie einen kleinteiligen Gewerbebetrieb
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht; für ein Stadtbezirkszentrum besteht jedoch noch Ausbaubedarf im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 58 auf 43 (ca. - 26 %, bezogen auf die neue Abgrenzung)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.950 m<sup>2</sup> (ca. - 22 %, bezogen auf die neue Abgrenzung)
- insgesamt deutlicher Betriebsstättenrückgang und Verkaufsflächenreduzierung zu verzeichnen; Wegfall von Einzelhandelsbetrieben und Leerstandstendenzen v.a. im südwestlichen Bereich des Zentrums; insgesamt allerdings kein signifikanter Anstieg von Leerständen, sondern überwiegend Nachnutzung der Einzelhandelsbetriebe durch sonstige Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 400 m West-Ost- bzw. 450 m Nord-Süd-Ausrichtung und somit einer für ein Stadtbezirkszentrum kompakten Ausdehnung ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben; die Randbereiche im Südwesten

und Nordosten werden durch die Haupteinkaufslage Aplerbecker-Marktplatz / Köln-Berliner-Straße verknüpft, sodass fußläufige Austauschbeziehungen innerhalb des gesamten Zentrums vorliegen

- Kernbereich des Stadtbezirkszentrums (entlang Aplerbecker-Marktplatz / Köln-Berliner-Straße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte entlang östlicher bzw. südlicher Straßenseite; Unterbrechung des Gebäudebesatzes durch Aplerbecker Marktplatz und angrenzender Parkanlage des Haus Rodenberg
- Nutzungsbesatz in den Randbereichen (Schüruferstraße, Wittbräucker Straße, Marsbruchstraße, Ruinenstraße, Kreuzungsbereich Köln-Berliner-Straße / Rodenbergstraße) deutlich geringer ausgeprägt, hier liegt der Schwerpunkt auf Komplementärnutzungen (insbesondere Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen) und nur noch wenigen Einzelhandelsbetrieben
- Leerstände konzentrieren sich auf den südwestlichen Randbereich des Stadtbezirkszentrums, insgesamt noch vertretbare Anzahl an Leerständen
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Köln-Berliner-Straße bzw. Rodenbergstraße im Norden, die Wittbräucker Straße im Süden und die Schüruferstraße im Südwesten
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund des Bahnhofs Dortmund-Aplerbeck (Haltestelle der Regionalbahnlinie RB 59), der Stadtbahnhaltestelle Aplerbeck (Haltestelle der Linie U 47) sowie mehrerer Bushaltestellen (u. a. zentrale Bushaltestelle Aplerbeck Markt) im zentralen Versorgungsbereich
- noch ausreichendes Parkplatzangebot; verschiedene Parkmöglichkeiten (u. a. Parkhaus Kaufland, Parkplätze Egbertstraße, Emschergasse) im Zentrum vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Sicherung und Weiterentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren, Ausbau im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe / Lederwaren wünschenswert); Ausbau der Angebotsvielfalt im Zentrum
- ▶ Das im Nordwesten angrenzende Rodenberg-Center stellt aus Einzelhandelssicht eine funktionale Ergänzung des Stadtbezirkszentrums dar. Gleichzeitig ist das Rodenberg-Center jedoch auch als wesentlicher Wettbewerbsstandort des Stadtbezirkszentrums zu sehen. Demzufolge sind v. a. (weitere) nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen am Sonderstandort Nahversorgung (vgl. Kapitel III., 4.3.1) sowie sonstigen nahegelegenen Standortlagen außerhalb des Zentrums wirksam auszuschließen.
- ▶ Sicherung und Pflege des städtebaulich ansprechenden Erscheinungsbildes; v.a. im Bereich um den Aplerbecker Marktplatz; hier gilt es u. a. den Wochenmarkt zu halten und zu fördern

### 1.2.2 Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf

Das Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf liegt im äußersten Südosten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Sölderholz. Über die Lichtendorfer Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Mehrere Buslinien binden das Zentrum an das ÖPNV-Netz an. Im Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum Sölderholz/Lichtendorf bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Sölderholz und Lichtendorf übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Sölderholz, Lichtendorf (rd. 6.102 Einwohner\*innen/ rd. 39,4 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

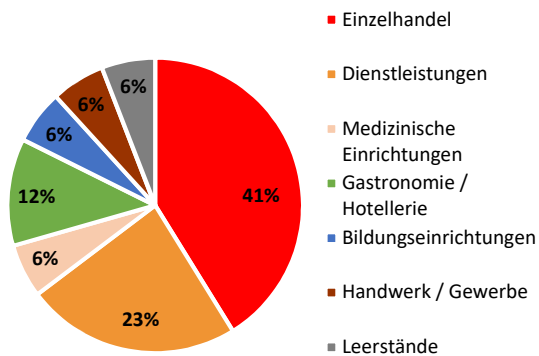
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	86	985	81	6,0	79	15,1	40
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	30	2	0,1	1	0,9	6
Gesundheit / Körperpflege	1	14	170	14	1,3	18	2,9	47
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>1.185</b>	<b>97</b>	<b>7,4</b>	<b>97</b>	<b>19,0</b>	<b>39</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>0,1</b>	<b>1</b>	<b>7,4</b>	<b>1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>	<b>2</b>	<b>13,0</b>	<b>1</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>1.220</b>	<b>100</b>	<b>7,6</b>	<b>100</b>	<b>39,4</b>	<b>19</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

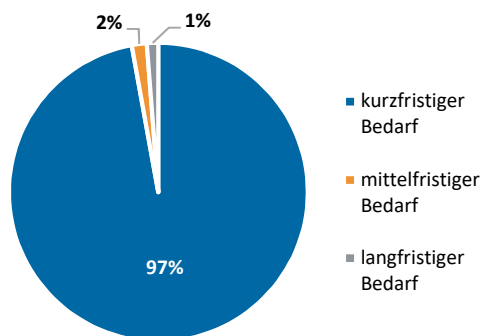
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Edeka
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Bäckereien, Apotheke, Tankstelle

Karte 8: Nahversorgungszentrum Sölderholz / Lichtendorf



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 180 m und in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 140 m; Beschränkung auf den Kreuzungsbereich Lichtendorfer Straße / Nelkenstraße / Eichholzstraße
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
- kompaktes Nahversorgungszentrum mit modernem Edeka Supermarkt im Südosten (Nelkenstraße) und kleinteiligen Nutzungen entlang der Lichtendorfer Straße und der Eichholzstraße
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum um den nördlichen Bereich der Lichtendorfer Straße (östliche Straßenseite) gekürzt, hier existiert überwiegend Wohnbebauung

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Beschränkung auf ein Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf; keine eigenen Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden; Magnetbetrieb ist der Supermarkt Edeka
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 97 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 81 %)
- Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet; Zentrum übernimmt Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Sölderholz und Lichtendorf
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Friseursalon, Kosmetikstudio) und Gastronomiebetriebe (Restaurant, Eiscafé)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- keine Änderung bei der Betriebsanzahl insgesamt
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 270 m<sup>2</sup> (ca. + 28 %); Zuwachs insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (+ 305 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ca. + 45 %)
- Verkaufsflächenzuwachs ist v. a. auf zwischenzeitliche Neuansiedlung des Edeka-Marktes zurückzuführen; gleichzeitig wurde der kleinflächige Rewe-Markt in der Eichholzstraße geschlossen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- durch kompakte Nutzungsstruktur im Kreuzungsbereich fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Lichtendorfer Straße, Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren ohne Probleme
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Sölderholz (Buslinien 431, 438, E437) unmittelbar nördlich an das Zentrum angrenzend
- gute Parkplatzsituation aufgrund der vorhandenen Stellplatzanlage vor Edeka, den straßenbegleitenden Parkplätzen in den Nebenstraßen sowie einem kleineren Parkplatz vor der Volksbank-Filiale in der Eichholzstraße

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen
- Aufgrund der beschränkten Ausstattungstiefe des Zentrums sollten weitere Ansiedlungen zentrenprägender Nutzungen forciert werden; in diesem Zusammenhang sind z. B. mögliche Nachnutzungen für die zwischenzeitlich vakant gewordene Sparkassen-Filiale zu prüfen

### 1.2.3 Nahversorgungszentrum Sölde

Das Nahversorgungszentrum Sölde liegt im Nordosten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Sölde. Das Zentrum ist über die Sölder Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Haltestelle der Regionalbahnlinie RB 59 Dortmund-Sölde und diverse Buslinien gewährleisten die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum Sölde bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Versorgungsfunktion des Zentrums ist auf den statistischen Bezirk Sölde (rund 5.600 Einwohner\*innen) ausgerichtet.

**Versorgungsgebiet:** Sölde-Nord, Sölde-Süd (rd. 5.634 Einwohner\*innen/ 36,4 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

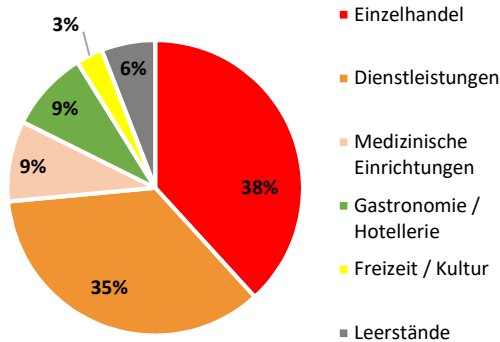
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	46	2.010	77	12,2	77	14,0	87
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	45	2	0,1	1	0,9	11
Gesundheit / Körperpflege	1	8	170	7	1,4	9	2,7	53
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>2.225</b>	<b>85</b>	<b>13,7</b>	<b>86</b>	<b>17,5</b>	<b>78</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>170</b>	<b>7</b>	<b>0,8</b>	<b>5</b>	<b>6,8</b>	<b>12</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>215</b>	<b>8</b>	<b>1,3</b>	<b>8</b>	<b>12,0</b>	<b>11</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>100</b>	<b>2.610</b>	<b>100</b>	<b>15,9</b>	<b>100</b>	<b>36,4</b>	<b>44</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

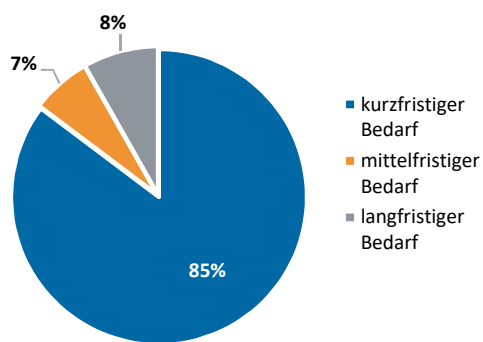
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



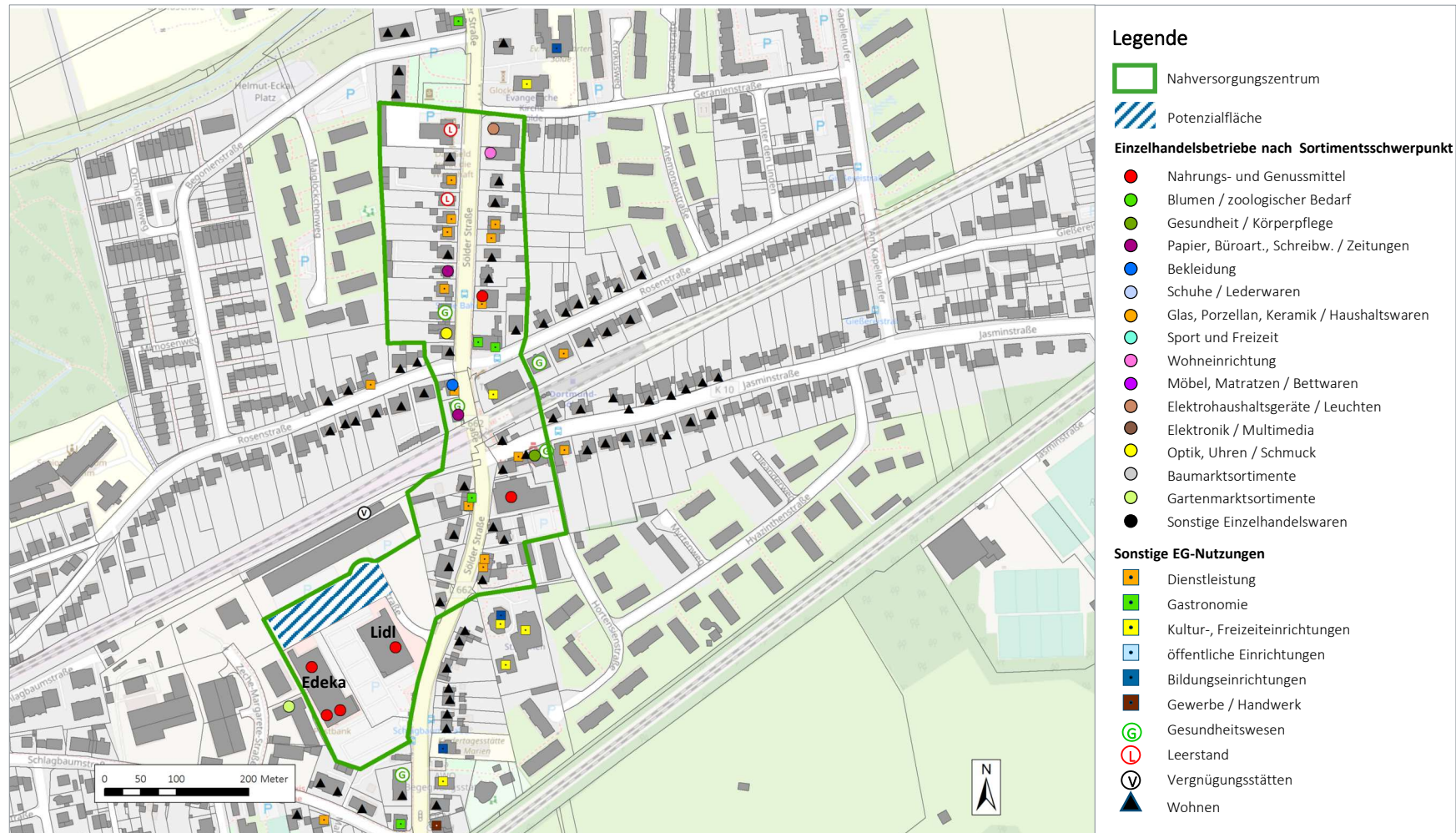
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Edeka
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Lidl, Getränke Paradies Gefromm
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Elektrofachgeschäft, Bastelgeschäft, Bekleidungsgeschäft, Optiker, Bäckerei, Apotheke, Kiosk

Karte 9: Nahversorgungszentrum Sölde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Sölde erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 550 m straßenbegleitend entlang der Sölde Straße zwischen dem Verbundstandort von Edeka und Lidl im Süden und dem Kreuzungsbereich Sölde Straße / Geranienstraße im Norden
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Süden, Osten und Westen, den Park an der Begonienstraße und weitere Wohnbebauung im Norden
- Haupteinkaufslage im Süden (Verbundstandort Edeka und Lidl mit diversen Konzessionären); weitere Konzentration kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen entlang der Sölde Straße zwischen Rosenstraße und Geranienstraße; auslaufender Geschäfts- und Nutzungsbesatz in den Randbereichen des Zentrums
- gegenüber 2013 kompaktere Abgrenzung im Norden des zentralen Versorgungsbereiches; Herausnahme des Bereiches nördlich der Geranienstraße aufgrund des hier deutlich abnehmenden Nutzungsbesatzes; geringfügige Erweiterung und Darstellung Potenzialfläche nördlich des Verbundstandortes von Lidl und Edeka

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; als strukturprägende Betriebe sind der Supermarkt Edeka und der Lebensmitteldiscounter Lidl zu sehen; weiterhin ist noch auf einen größeren Getränkemarkt in der Sölde Straße zu verweisen
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 85 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 2.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 77 %); mittel- und langfristiger Bedarfsbereich mit einzelnen kleinstrukturierten Betrieben (u. a. Bastelwaren, Bekleidung, Elektrowaren, Haus- und Heimtextilien)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Versicherung, Fahrschule, Reisebüro, Friseursalon, Kosmetikstudio u. v. m.), medizinische Einrichtungen (verschiedene Arztpraxen), Gastronomiebetriebe (Imbisse, Gaststätte) sowie eine Kultur- und Freizeiteinrichtung (Tanzschule)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 16 auf 13 (ca. - 19 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 450 m<sup>2</sup> (ca. - 15 %); Rückgang insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (knapp 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist auf Erhebungsdifferenzen zurückzuführen
- Verringerung im Geschäftsbesatz ist v. a. auf kompaktere Abgrenzung des Zentrums im Norden sowie den Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen; insgesamt kann damit eine noch stabile Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches konstatiert werden

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit ca. 550 m Nord-Süd-Ausrichtung fußläufige Erlebarkeit noch gegeben; aufgrund der größeren Distanz es ist jedoch von geringen Austauschbeziehungen zwischen Edeka / Lidl und dem kleinteiligen Nutzungsbesatz im Norden des Zentrums (Sölde Straße) auszugehen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsachse Sölde Straße an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestellen Sölde Bahnhof und Schlagbaumstraße (Buslinien 431, E437) sowie des Bahnhofs Dortmund Sölde (RB 59) im zentralen Versorgungsbereich

- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend sowie bei Edeka / Lidl vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ Darstellung einer Potenzialfläche nördlich des Verbundstandortes von Lidl und Edeka; diese sollte für eine maßvolle Erweiterung der ansässigen Lebensmittelanbieter zur Bestandssicherung sowie ggf. zur Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes vorbehalten werden
- ▶ kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (z. B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums entlang der Sölder Straße forcieren
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 1.2.4 Nahversorgungszentrum Berghofen

Das Nahversorgungszentrum Berghofen befindet sich 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. Auch gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum Berghofen als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf den statistischen Bezirk Berghofen (rund 11.900 Einwohner\*innen). In Teilbereichen ist eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Höchsten (Hörde) gegeben.

**Versorgungsgebiet:** Berghofen Dorf, Berghofer Mark, Ostkirchstraße (rd. 11.940 Einwohner\*innen/ 79,4 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

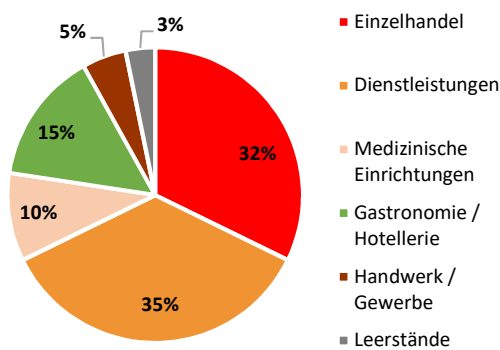
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	9	45	1.350	52	7,7	66	30,5	25
Blumen / zoolog. Bedarf	2	10	135	5	0,4	3	1,9	20
Gesundheit / Körperpflege	1	5	150	6	1,0	8	5,8	17
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>60</b>	<b>1.635</b>	<b>63</b>	<b>9,1</b>	<b>77</b>	<b>38,2</b>	<b>24</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>1,0</b>	<b>8</b>	<b>14,9</b>	<b>7</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>565</b>	<b>22</b>	<b>1,7</b>	<b>14</b>	<b>26,3</b>	<b>6</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>2.610</b>	<b>100</b>	<b>11,7</b>	<b>100</b>	<b>79,4</b>	<b>15</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

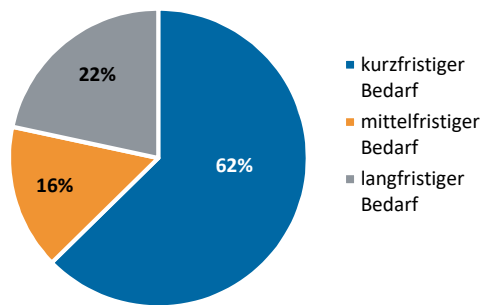
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rewe Getränkemarkt, Tedi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Kik, Optiker, Fotogeschäft, Bekleidungsgeschäft, Apotheke, Metzgerei

### Karte 10: Nahversorgungszentrum Berghofen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Berghofen erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung über eine Distanz von rd. 600 m straßenbegleitend entlang der Berghofer Straße
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen
- gewachsenes, kleinteiliges Nahversorgungszentrum in der Ortsmitte von Berghofen; die Haupteinkaufslage stellt die Geschäftszeile an der südlichen Berghofer Straße zwischen Selzerstraße und Igelweg dar; hier sind u. a. die Magnetbetriebe Rewe, Rewe Getränkemarkt und Kik ansässig
- im Vergleich zu 2013 nur geringfügige Änderungen der Abgrenzung in den Randbereichen des Zentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; Magnetbetrieb ist der Supermarkt Rewe, weitere strukturprägende Betriebe mit Kik und Tedi vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 63 %); nennenswertes Angebot im mittel- (410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und langfristigen Bedarfsbereich (565 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), insbesondere bei Bekleidung und Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, vorhanden
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Unterbezirke Berghofen Dorf, Berghofer Mark, Ostkirchstraße ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Friseursalons, Banken, Versicherungsagenturen, Immobilienbüro, Anwaltskanzlei u.v.m.), Gesundheitseinrichtungen (Physiotherapien, diverse Fach- und Allgemeinärzt\*innen), Gastronomiebetriebe (Gaststätten, Imbisse, Eiscafé) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Sanitär- und Heizungsinstallation)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- im Vergleich zu 2013 geringfügiger Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 22 auf 20 (ca. - 9 %) sowie marginale Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um etwa 280 m<sup>2</sup> (ca. 10%)
- insgesamt stabile Entwicklung; Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- mit ca. 600 m Nordwest-Südost Ausrichtung fußläufige Erlebbarkeit gerade noch gegeben, Fußgängerfrequenzen und Nutzungsdichte nehmen in den Randbereichen des Zentrums spürbar ab
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Berghofer Straße, problemlose Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren.
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestellen Berghofen Iltisweg, Schulstraße und Zentrum (Buslinien 430, 435, 438, 439, E430) im zentralen Versorgungsbereich.
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Berghofer Straße, in den angrenzenden Nebenstraßen sowie vereinzelt vor der Geschäftszeile mit Rewe und Kik vorhanden; Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung ist die Stellplatzanlage eher klein dimensioniert.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Erhalt der strukturprägenden Betriebe, insbesondere des Magnetbetriebs Rewe, zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Erweiterungsmöglichkeiten des örtlichen Lebensmittelanbieters können sich am ehesten durch Veränderungen im Bestand ergeben (ggf. durch Zusammenlegung der Erdgeschossflächen zwischen dem Supermarkt und dem Getränkemarkt)
- Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

### 1.2.5 Nahversorgungszentrum Schüren-Neu

Das Nahversorgungszentrum Schüren Neu befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Aplerbeck im statistischen Bezirk Schüren. Über die Gevelsbergstraße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über mehrere Buslinien. Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurde der Standortbereich noch nicht berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Entwicklung eines Wohn- und Geschäftszentrums (u. a. mit Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters) erfolgt im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2021 die Neuausweisung als Nahversorgungszentrum. Das Zentrum soll eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Schüren-Neu (rund 5.200 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Schüren-Neu (rd. 5.238 Einwohner\*innen/ 34,1 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel <sup>3</sup>	1	50	30	43	0,4	55	13,1	3
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	-	-	-	-	0,8	-
Gesundheit / Körperpflege	1	50	40	57	0,3	45	2,5	13
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>	<b>16,4</b>	<b>4</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6,4</b>	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	-	-	-	-	<b>11,3</b>	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>0,7</b>	<b>100</b>	<b>34,1</b>	<b>2</b>

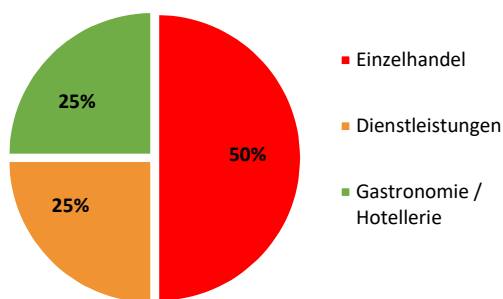
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

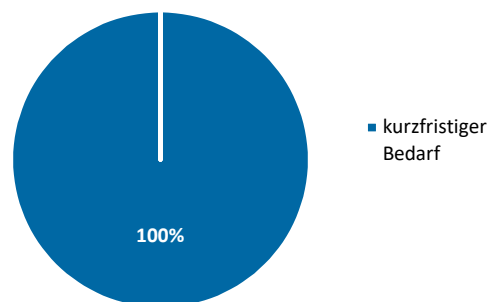
3 In oben dargestellter Tabelle ist der sich im Bau befindliche Lidl Lebensmitteldiscounter noch nicht berücksichtigt.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

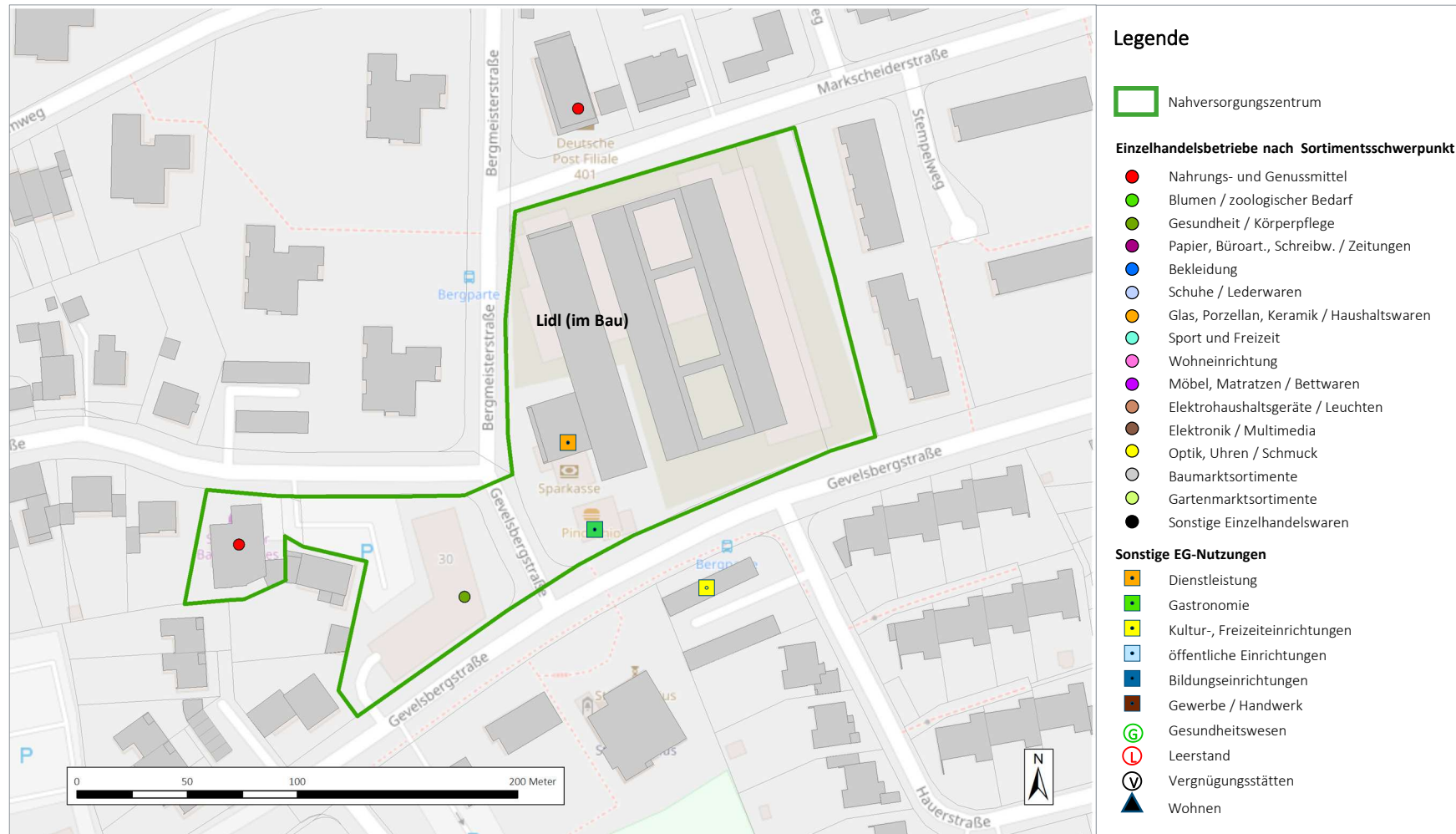


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK perspektivisch: Lidl
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Apotheke, Bäckerei



Karte 11: Nahversorgungszentrum Schüren-Neu



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Schüren-Neu erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 110 m und in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 190 m auf den Kreuzungsbereich Gevelsbergstraße / Bergmeisterstraße
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, überwiegend Mehrfamilienhausbebauung
- kompaktes Nahversorgungszentrum mit perspektivisch einem Lidl Lebensmitteldiscounter im Zentrum und weiteren (z. T. geplanten) kleinteiligen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld
- Zentrum liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP AP 232; neben großflächigem Einzelhandel (Lidl Lebensmitteldiscounter) sind hier weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (z. B. Kiosk, Apotheke) sowie zentrenergänzende Nutzungen (z. B. Post, Friseursalon, Reinigung) und ein Gesundheits-/Bürozentrum geplant; die neue Lidl-Filiale soll zusammen mit den anderen Betrieben in ein Wohngebäude integriert werden
- Neuausweisung gegenüber 2013

### Angebots- und Nachfragesituation

- das Angebot im **Einzelhandel** wird derzeit nur rudimentär abgedeckt (Bäckerei, Apotheke); durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird perspektivisch ein Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf vorhanden sein
- das Nahversorgungszentrum Schüren-Neu wird zukünftig eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Schüren-Neu übernehmen; insbesondere der südöstliche Bereich des Ortsteils ist derzeit unterversorgt, sodass die Neuausweisung des Zentrums sowie die damit verbundenen Einzelhandelsansiedlungen zu einer wesentlichen Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im Norden des Stadtbezirks Aplerbeck beitragen wird (vgl. auch Kapitel IV., 1.1)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst derzeit lediglich eine Dienstleistung (Bank) sowie einen Gastronomiebetrieb (Pizzeria); durch die vorgesehenen Nutzungsergänzungen wird das Angebot jedoch perspektivisch ausgebaut
- Nahversorgungszentrum wird seinem Versorgungsauftrag unter Voraussetzung der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie der vorgesehenen weiteren Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Nutzungen gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- im Masterplan Einzelhandel 2013 war der Standortbereich noch nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen; somit kein Vergleich zu 2013 möglich

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- durch kompakte Nutzungsstruktur fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Gevelsberger Straße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Bergpartie (Buslinien 436, 453, 456) im zentralen Versorgungsbereich
- Parkplätze sind straßenbegleitend vorhanden; zudem ist der Bau einer Tiefgarage bei Lidl vorgesehen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Etablierung, Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Zeitschriften / Zeitungen
- kleinteilige Ergänzungen aus Gastronomie und Dienstleistungen, öffentlichen und sozialen Einrichtungen zur Attraktivitätssteigerung und Etablierung eines echten Stadtteiltreffpunktes



### 1.3 Sonstige Standorte

#### 1.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Rodenberg-Center

Der Standortbereich Rodenberg-Center liegt zentral im Stadtbezirk Aplerbeck im gleichnamigen statistischen Bezirk. Der Bereich grenzt in Richtung Südosten an das Stadtbezirkzentrum Aplerbeck. Über die Rodenbergstraße ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. An das ÖPNV-Netz ist das Rodenberg-Center über eine Buslinie angebunden. Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurde der Standortbereich ebenfalls als Sonderstandort Nahversorgung ausgewiesen.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	20	3.100	31	17,3	44
Blumen / zoolog. Bedarf	2	10	680	7	1,7	4
Gesundheit / Körperpflege	2	10	660	7	5,1	13
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>40</b>	<b>4.440</b>	<b>45</b>	<b>24,1</b>	<b>61</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>45</b>	<b>3210</b>	<b>32</b>	<b>10,0</b>	<b>25</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>2230</b>	<b>23</b>	<b>5,6</b>	<b>14</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>9.880</b>	<b>100</b>	<b>39,7</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

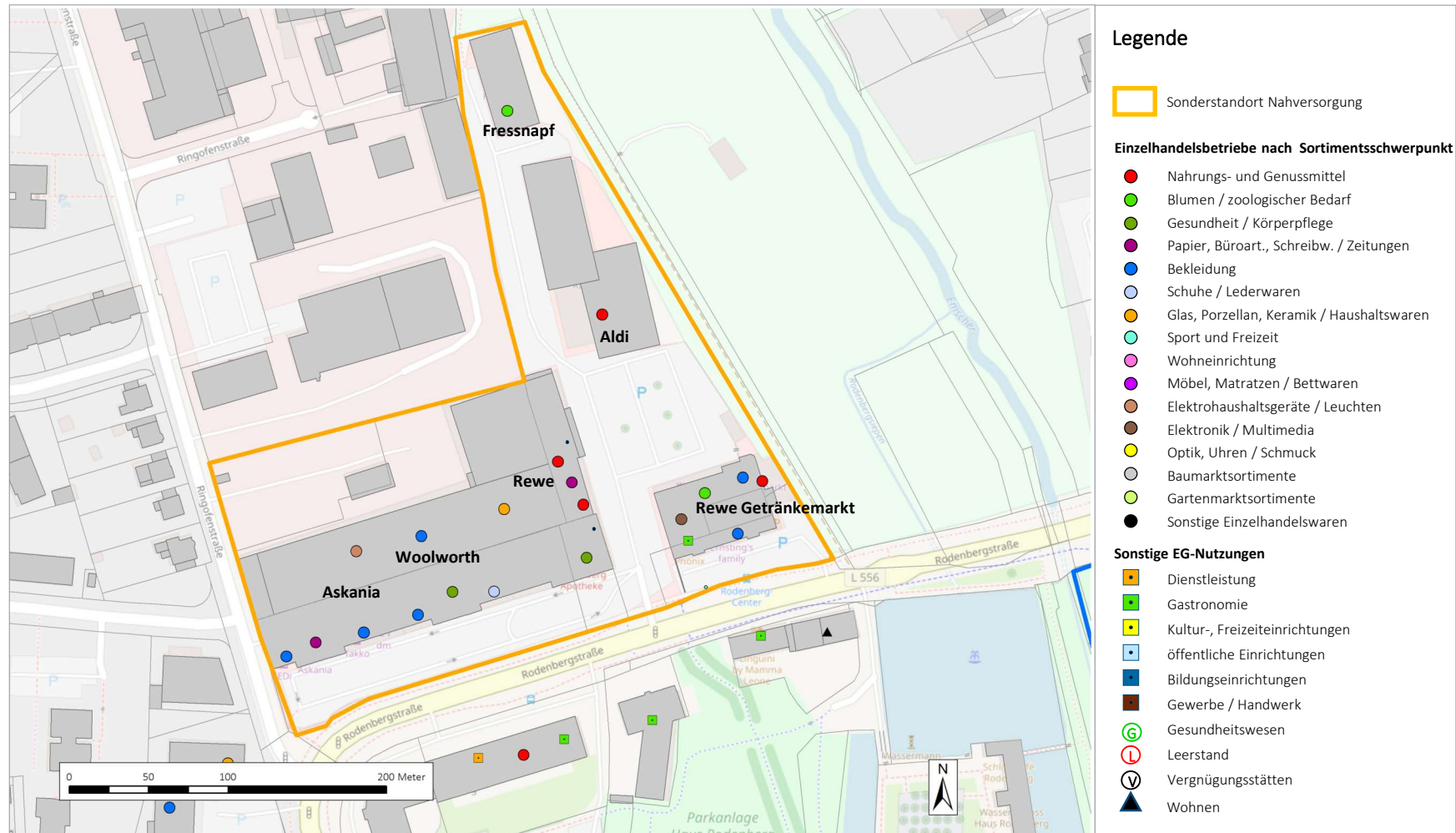
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe, Tedi
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Aldi Nord, Woolworth
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Kik, Fressnapf, dm, Takko, Askania, Deichmann
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Jeans Fritz, Rewe Getränkemarkt, EP: Walter, Ernsting's family, Blumen Risse, Apotheke, Bäckerei

Karte 12: Sonderstandort Nahversorgung Rodenbergcenter



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Standortbereich Rodenberg-Center befindet sich zentral im Stadtbezirk Aplerbeck im gleichnamigen statistischen Bezirk (Unterbezirk Aplerbeck Markt)
- der Sonderstandort Nahversorgung umfasst die Einzelhandelsbetriebe des Einkaufszentrums Rodenberg-Center an der Rodenbergstraße sowie die östlich / nördlich daran angrenzenden Einzelhandelsnutzungen (u. a. Aldi Nord, Fressnapf, Rewe-Getränkemarkt)
- überwiegend autokundenorientierter Standort, der mit dem Pkw gut über die Rodenbergstraße zu erreichen ist; großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen vor, neben und auf dem Einkaufszentrum (Parkdeck) vorhanden
- in südöstlicher Richtung liegt das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck, in Richtung Norden grenzt ein Gewerbegebiet und im Osten eine Grünfläche sowie die Emscher an, Wohngebietsanschluss westlich der Ringofenstraße sowie im weiteren Umfeld südlich des Standortbereiches
- gegenüber 2013 im Wesentlichen vergleichbare räumliche Ausdehnung

### Angebots- und Nachfragesituation

- Angebotssituation umfasst Betriebe in allen Bedarfsbereichen mit einem verkaufsflächenseitigen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel); hervorzuheben sind die nahversorgungsrelevanten Lebensmittelanbieter Rewe (zzgl. Getränkemarkt) und Aldi Nord sowie der Drogeriemarkt dm und weitere Fachmarktangebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Tedi, Woolworth, Takko, Kik, Askania)
- ergänzende zentrenprägende Nutzungen sind mit Ausnahme weniger gastronomischer Betriebe derzeit nicht vorhanden
- Standortbereich übernimmt eine Teilversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Aplerbeck und stellt eine Ergänzung des Stadtbezirkszentrums Aplerbeck (insbesondere in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs) dar; in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten beschränkt sich die Versorgungsfunktion auf die umliegenden Wohnquartiere der Unterbezirke Aplerbeck Markt und Aplerbeck Bahnhof Süd (Teilbereiche)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- geringfügige Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 580 m<sup>2</sup> (ca. - 6 %) ist auf diverse Umstrukturierungen (z. B. Nachnutzung des Jawoll-Marktes durch Tedi; Aldi Nord Erweiterung durch Zusammenlegung des Altmarktes und des Top Getränkemarktes) zurückzuführen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Das Rodenberg-Center ist ein Fachmarktstandort in unmittelbarer Nähe zum Stadtbezirkszentrum Aplerbeck und übernimmt eine Teilversorgungsfunktion für den Stadtbezirk. Aufgrund der autokundenorientierten Lage und der vorhandenen Nutzungsstruktur (überwiegend fehlende Komplementärnutzungen; Fachmarkt-Charakter) ist der Standortbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern weiterhin als Sonderstandort Nahversorgung einzustufen.
- Der Sonderstandort Nahversorgung entwickelt eine hohe Ausstrahlungskraft mit seinem nahversorgungs- 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.

### 1.3.2 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 grenzt ein Wohngebiet an, südlich (Bereich Schleefstraße) existieren rein gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel), östlich begrenzt die Köln-Berliner-Straße den Sondergebietsstandort. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den nördlich an den Sondergebietsstandort angrenzenden Westfalendamm (B1). Über die Buslinien 422 und 431 ist der Sondergebietsstandort an das ÖPNV-Netz angebunden. Als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten hat der Standortbereich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	15	5.515	12	27,8	20
Blumen / zoolog. Bedarf	1	4	220	0	1,0	1
Gesundheit / Körperpflege	2	8	1.205	3	7,8	6
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>6.940</b>	<b>16</b>	<b>36,6</b>	<b>26</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>35</b>	<b>7155</b>	<b>16</b>	<b>30,0</b>	<b>22</b>
<b>langfristiger Bedarf<sup>3</sup></b>	<b>10</b>	<b>38</b>	<b>30405</b>	<b>68</b>	<b>72,2</b>	<b>52</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>44.500</b>	<b>100</b>	<b>138,8</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

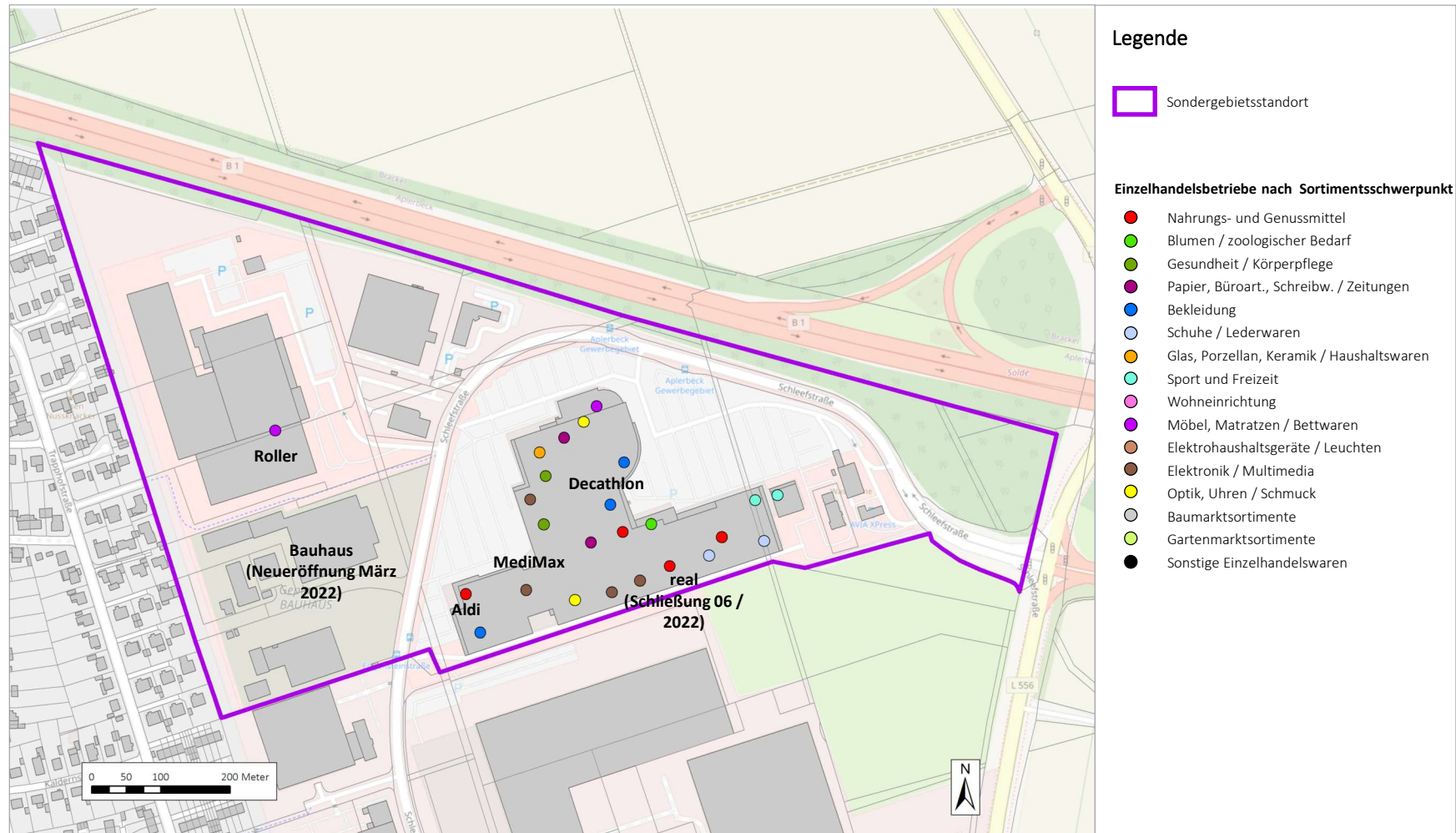
3 Inklusive des erweiterten Bauhaus Baumarktes, welcher sich zum Erhebungszeitpunkt im Umbau befand. Die Neueröffnung hat im März 2022 stattgefunden.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK Bauhaus (derzeit im Umbau), Roller, real, Decathlon, Meda Küchen, Medi Max
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Polo Motorrad Store, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Takko, dm
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Meyer Schuh Outlet, Reno, Ernstings family, Blumengeschäft, Optiker, Schreibwarengeschäft

Karte 13: Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost befindet sich am nördlichen Rand des Stadtbezirks Aplerbeck im gleichnamigen statistischen Bezirk
- der Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost umfasst die Einzelhandelsbetriebe entlang der nördlichen Schleefstraße und erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 600 – 700 m
- dezentraler und autokundenorientierter Standort in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage, gute überörtliche Pkw-Erreichbarkeit über den Westfalendamm (Bundesstraße B 1); örtliche Erreichbarkeit wird über Schleefstraße bzw. Köln-Berliner-Straße sichergestellt
- großzügig dimensionierte Stellplatzanlage am Sondergebietsstandort vorhanden
- städtebaulich isolierte Lage zwischen Gewerbegebiet und Freiflächen im Randbereich des Stadtbezirks Aplerbeck; Standortbereich selbst ist durch großflächige Einzelhandelsformate (SB-Warenhaus, Baumarkt, Möbelmarkt, diverse großflächige Fachmärkte) geprägt; kein unmittelbarer Wohngebietsanschluss; nächste Wohnquartiere schließen im erweiterten westlichen Umfeld des Sondergebietsstandortes an
- gegenüber 2013 kompaktere Abgrenzung im südlichen Bereich; Herausnahme der Potenzialfläche an der Köln-Berliner-Straße

### Angebots- und Nachfragesituation

- umfangreiches Angebot in allen Bedarfsbereichen; Schwerpunkt liegt mit ca. 30.405 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 68 %) eindeutig im langfristigen Bedarfsbereich; Prägung durch flächenintensive Angebotsformate (u. a. Bauhaus, Roller, real, Decathlon)
- keine ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen vorhanden; Ausnahmen stellen vereinzelte gastronomische Einrichtungen dar, welche jedoch ausschließlich auf (Auto-)Kund\*innen der Einzelhandelsnutzungen des Sondergebietsstandortes ausgerichtet sind (u. a. Fast-Food-Restaurant mit Drive-In)
- Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet sowie angrenzende Nachbarstädte und -gemeinden

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- deutliche Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 9.380 m<sup>2</sup> (ca. + 27 %) bei in etwa gleichbleibender Betriebsanzahl (-2)
- Vergrößerung im Bestand ist überwiegend auf Erweiterung des Baumarktes Bauhaus zurückzuführen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Der Standortbereich stellt einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar und dient im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel 2021 der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Eine über die bestehende räumliche Abgrenzung hinausgehende Ausdehnung sollte nicht forciert werden.
- Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen.
- Bei Neuansiedlungen / Erweiterungen sind die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen (siehe hierzu Ausführungen zu den Steuerungsregeln; Kapitel III, 4).
- Die Schließung des real SB-Warenhauses ist für Ende Juni 2022 vorgesehen; infolgedessen ist eine Umgestaltung und Nachnutzung der Einzelhandelsimmobilie zu empfehlen; hierbei sollte der bestehende Bebauungsplan angepasst werden



### 1.3.3 Nahversorgungsstandorte in Aplerbeck

Im Stadtbezirk Aplerbeck konnten im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten die Standortbereiche **Aplerbecker Straße / Schürbankstraße, Schüren-Alt / Schüruferstraße** und **Aplerbecker Mark / Schwerter Straße** als Nahversorgungsstandorte bestätigt werden (vgl. Übersicht 4). Ferner wird der Standortbereich **Lissaboner Allee** im Masterplan Einzelhandel 2021 als neuer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

Übersicht 4: Nahversorgungsstandorte in Aplerbeck

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
Aplerbecker Straße / Schürbankstraße	Penny, Bäckerei	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	580
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen der Randbereiche der Unterbezirke Aplerbecker Straße (Südwesten), Aplerbecker Markt (Nordosten) und Marsbruchstraße (Südosten)	Nonfood	120
		keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund unzureichendem Nutzungsbesatz und somit fehlender Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	<b>gesamt</b>	<b>700</b>
Schüren-Alt / Schüruferstraße	Penny	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	555
		Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung des Unterbezirks Schüren-Alt (v.a. südöstliche Bereiche)	Nonfood	115
		Anbieter Penny stellt Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>670</b>
Aplerbecker Mark / Schwerter Straße	Rewe, Blumengeschäft, Bäckerei, Weinladen, Kiosk	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	565
		Versorgungsfunktion für Teilbereiche der Unterbezirke Aplerbeck Bahnhof Süd (Süden), Schwerter Straße (Westen) und Aplerbeck Mark (Nordosten)	Nonfood	115
		weitere kleinteilige Einzelhandels- und Komplementärnutzungen (u. a. Weingeschäft, Bäckerei, Kiosk, Eiscafé) im Kreuzungsbereich Schwerter Straße / Holtingsweg vorhanden; Standortbereich übernimmt jedoch insbesondere aufgrund der geringen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt, und kann demnach nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden	<b>gesamt</b>	<b>680</b>
Lissaboner Allee	Edeka, dm, Bäckerei	gegenüber 2013 Neuausweisung als Nahversorgungsstandort	NuG	1.365
		Standortverbund übernimmt Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen im nordwestlichen Bereich	Nonfood	565
			<b>gesamt</b>	<b>1.930</b>

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>
		<p>des Unterbezirks Schüren-Neu sowie für Beschäftigte der Hochschule bzw. der umliegenden Büronutzungen</p> <p>■ für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen</p>	

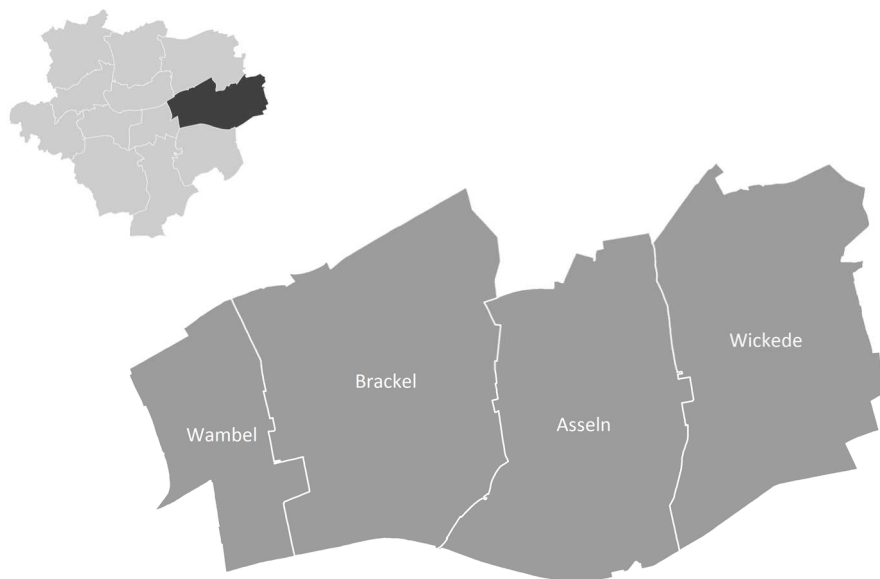
GMA-Empfehlungen 2022



## 2. Standortprofil Brackel

Der Stadtbezirk Brackel liegt im östlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 30,77 km<sup>2</sup>.

Karte 14: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit über **56.200 Einwohner\*innen** zählt Brackel zu den bevölkerungsreichsten Stadtbezirken Dortmunds. Brackel gliedert sich in die vier statistischen Bezirke Wambel, Brackel, Asseln und Wickede, deren historische Ortskerne entlang des Hellwegs, einer alten Handelsstraße, aufgereiht sind. Während die Siedlungen Wambel und Brackel größtenteils zusammengewachsen sind, sind in Asseln und Wickede die Siedlungsgebiete der ursprünglichen Dörfer noch klar erkennbar.

Tabelle 15: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Brackel

Einwohner*innen im Stadtbezirk	56.232 (2011: 53.884)
Einwohnerdichte	1.827 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Statistische Bezirke (Einwohner*innen)	310 Asseln (8.902) 320 Brackel (24.435) 330 Wambel (7.770) 340 Wickede (15.125)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden vier **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt. Ergänzend werden drei Nahversorgungsstandorte dargestellt.

**Tabelle 16: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Brackel**

Kenndaten des Stadtbezirks Brackel	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><u>gemäß Masterplan 2013:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Brackel                      Nahversorgungszentrum Wambel                      Nahversorgungszentrum Asseln                      Nahversorgungszentrum Wickede</p> <p><u>gemäß Masterplan 2021:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Brackel (vgl. Kapitel IV.,2.2.1)                      Nahversorgungszentrum Wambel (vgl. Kapitel IV.,2.2.2)                      Nahversorgungszentrum Asseln (vgl. Kapitel IV.,2.2.3)                      Nahversorgungszentrum Wickede (vgl. Kapitel IV.,2.2.4)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Am Funkturm                      Rauschenbuschstraße                      Oesterstraße                      (vgl. Kapitel IV., 2.3)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	51.355 m <sup>2</sup>
davon in zentralen Versorgungsbereichen	24.945 m <sup>2</sup> (rd. 49 %)
davon an Sonderstandorten	- - -
Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	913 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	93,1 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.931 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	333,5 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

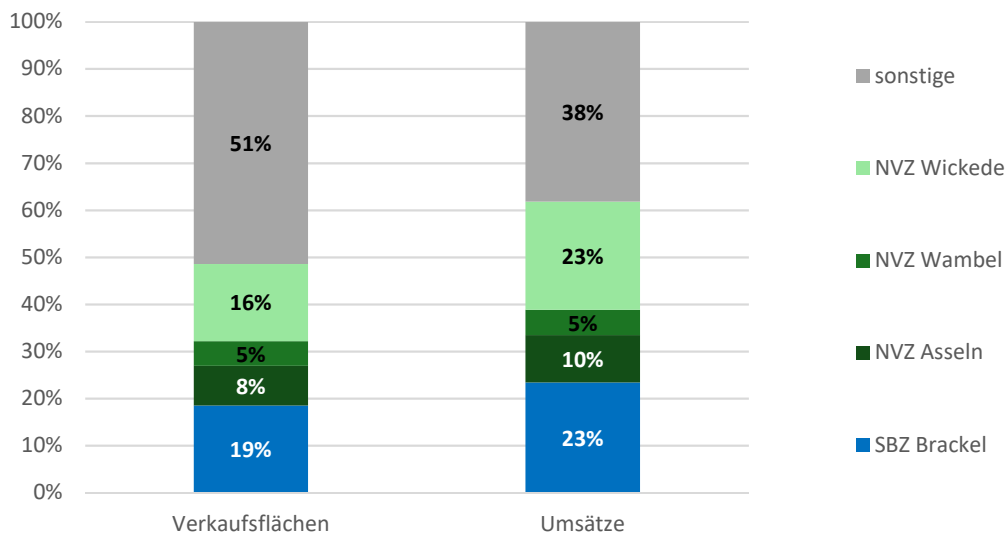
Knapp mehr als die Hälfte der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Brackel entfällt auf Standorte außerhalb der Zentren (rd. 51 %), hiervon geht jedoch fast die Hälfte auf den Hellweg Bau- markt (rd. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zurück, der den flächenseitig größten Einzelhandelsbe-

trieb in Brackel darstellt. Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt ist den Zentren zuzuordnen, von denen das Stadtbezirkszentrum Brackel und das Nahversorgungszentrum Wickede die beiden größten Zentren darstellen. Somit wird in den Zentren mit rd. 61 % der überwiegende Teil des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Brackel erwirtschaftet (vgl. Abbildung 17).

Mit einem Wert von 93,1 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Brackel nur leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (94,0). Die **Zentralität** von 62 zeigt, dass der Brackeler Einzelhandel imstande ist, per Saldo über die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (vgl. Tabelle 17). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Brackel sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 34 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 16 %) eine deutlich rückläufige Entwicklung festzustellen. Bei Nahrungs- und Genussmitteln ist zwar die Gesamtverkaufsfläche nahezu unverändert, die Anzahl der Betriebe sank jedoch von 96 auf 74 (rd. – 23 %), hier ist eine Konsolidierung des Marktes festzustellen. Bei Bekleidung hat sich die Anzahl der Betriebe seit 2013 von 24 auf 12 halbiert, bei Schuhen ist von ursprünglich 4 Betrieben nur noch einer übrig. In 2013 wurden noch 19 Betriebe der Warengruppe Baumarktsortimente zugeordnet, in 2021 ist deren Zahl auf 2 gesunken. Demgegenüber ist ein deutlicher Zuwachs bei Optik, Uhren / Schmuck festzustellen.

Abbildung 17: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Brackel)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Brackel ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 37 % der Gesamtverkaufsfläche in Brackel) sowie Gesundheit / Körperpflege (Zentralität von 106) auszumachen (vgl. Tabelle 17). Weitere Schwerpunkte liegen bei GPK / Haushaltswaren, Optik, Uhren / Schmuck und bei Bau- und Gartenmarktsortimenten. Deutliche Angebotsdefizite sind v. a. bei Elektronik / Multimedia (Zentralität von 13) zu identifizieren, hier beschränkt sich das Angebot auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Zwar ist im Bekleidungs- und Schuhbereich das Angebot gegenüber 2013 zurückgegangen, die Zentralitäten liegen mit 35 bzw. 80 jedoch immer noch über dem Niveau anderer Außenbezirke.

**Tabelle 17: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Brackel**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	74	19.185	109,7	128,0	86
Blumen / zool. Bedarf	9	1.125	3,6	8,0	45
Gesundheit / Körperpflege	17	3.800	25,8	24,4	106
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>100</b>	<b>24.110</b>	<b>139,2</b>	<b>160,4</b>	<b>87</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	5	1.285	4,8	15,7	31
Bekleidung	12	3.110	9,5	27,2	35
Schuhe / Lederwaren	1	1.430	6,0	7,5	80
Sport und Freizeit	3	1.320	5,2	12,3	43
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>21</b>	<b>7.145</b>	<b>25,5</b>	<b>62,7</b>	<b>41</b>
GPK / Haushaltswaren	7	3.650	9,5	4,8	199
Wohneinrichtung	4	1.430	2,8	7,4	38
Möbel, Matratzen / Bettwaren	5	2.045	4,2	20,1	21
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	920	2,1	12,0	18
Elektronik / Multimedia	5	430	2,6	20,0	13
Optik, Uhren / Schmuck	14	780	7,0	8,4	83
Baumarktsortimente	2	7.805	10,3	21,0	49
Gartenmarktsortimente	-	3.030	4,7	11,8	40
Sonstige Einzelhandelswaren	-	10	0,1	4,9	1
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>39</b>	<b>20.100</b>	<b>43,3</b>	<b>110,4</b>	<b>39</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>160</b>	<b>51.355</b>	<b>207,9</b>	<b>333,5</b>	<b>62</b>

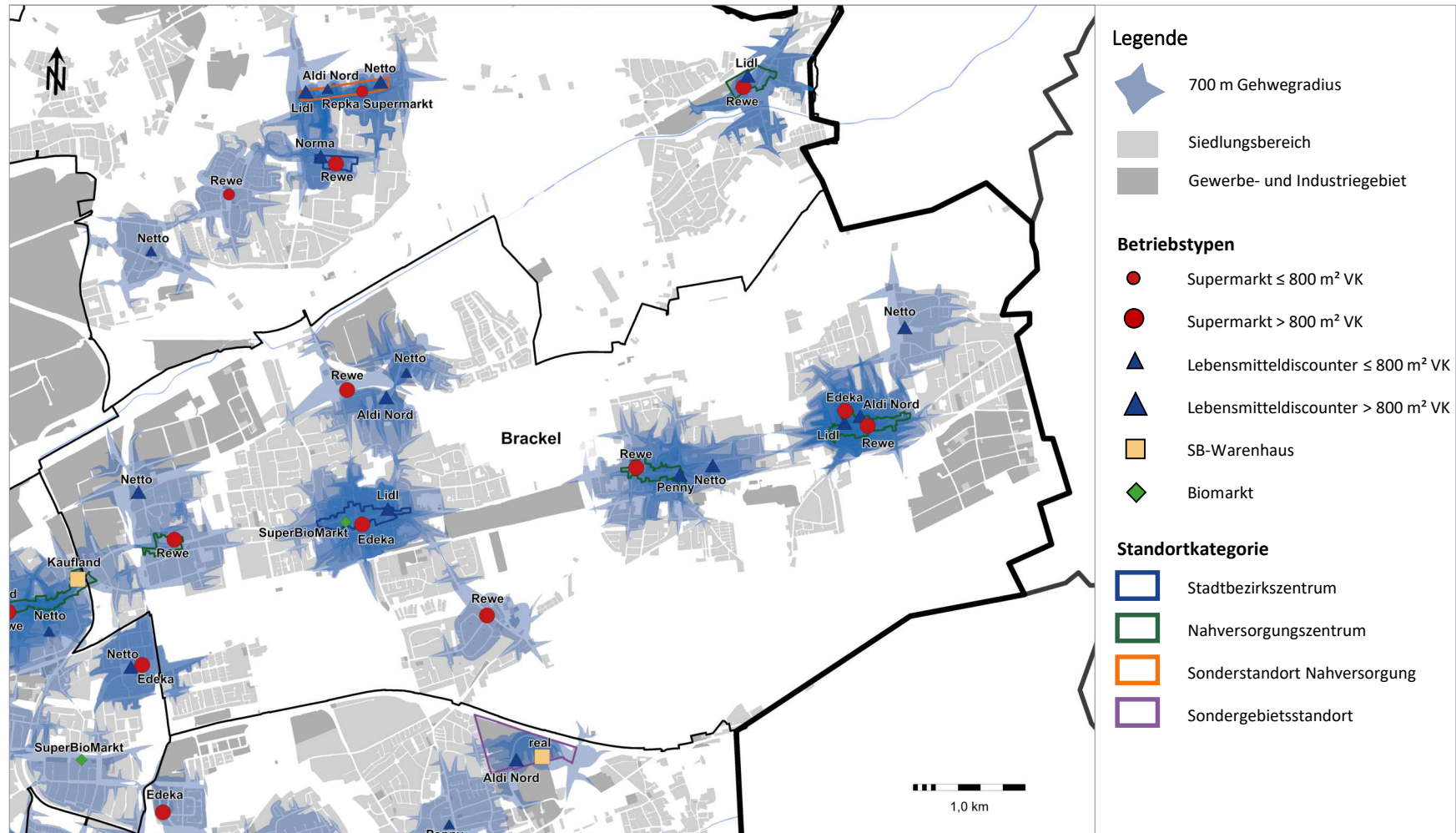
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Brackel orientiert sich die **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 15) primär an den vier Zentren entlang des Hellwegs, ergänzende Lebensmittelanbieter finden sich z. B. in der Funkturmsiedlung und entlang der Oesterstraße am nördlichen Siedlungsrand. Somit ergeben sich kleinere räumliche Versorgungslücken im Westen des statistischen Bezirks Brackel und im Osten des statistischen Bezirks Wickede, welche allerdings vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion und der guten Erreichbarkeit der vier Zentren entlang des Hellwegs zu relativieren sind.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Brackel rd. 341 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen. (Durchschnitt Dortmund: 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 86, was im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund (Dortmund insgesamt: 98) auf eine insgesamt unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist.

In einer **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Brackel mit insgesamt sieben Supermärkten (5 x Rewe, 2 x Edeka), neun Discountern (4 x Netto, 2 x Aldi Nord, 2 x Lidl, 1 x Penny) und einem größeren Biomarkt (SuperBioMarkt) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen vorhanden ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. internationale Minimärkte, Weinhandlung, Tiefkühlmarkt, Kioske). Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte.

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Brackel



Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 2.1 Zentren- und Standortstruktur in Brackel

In der Karte 16 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Brackel dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Brackel:

- /// Stadtbezirkszentrum Brackel (2013: Stadtbezirkszentrum Brackel)
- /// Nahversorgungszentrum Wambel (2013: Nahversorgungszentrum Wambel)
- /// Nahversorgungszentrum Asseln (2013: Nahversorgungszentrum Asseln)
- /// Nahversorgungszentrum Wickede (2013: Nahversorgungszentrum Wickede)

Karte 16: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Brackel



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 2.2.1 Stadtbezirkszentrum Brackel

Der zentrale Versorgungsbereich Brackel befindet sich östlich der City (rund 4,9 km Luftlinie) im Westen des Stadtbezirks Brackel im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Brackeler Hellweg und die Flughafenstraße. Es wird über drei Stadtbahnhaltestellen sowie eine Bushaltestelle an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Das ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Brackel (rund 56.200 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
■ Stadtbezirk Brackel	56.232	333,5
■ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadtbezirk Brackel (rd. 56.232 Einwohner*innen / rd. 333,5 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	12	27	3.015	32	21,4	44	128,0	17
Blumen, zoologischer Bedarf	2	5	185	2	0,7	2	8,0	9
Gesundheit / Körperpflege	6	14	1.085	11	8,1	17	24,4	33
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>4.285</b>	<b>45</b>	<b>30,3</b>	<b>62</b>	<b>160,4</b>	<b>19</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	2	5	525	6	1,9	4	15,7	12
Bekleidung	7	16	1.885	20	5,3	11	27,2	20
Schuhe / Lederwaren	-	-	70	1	0,1	<1	7,5	2
Sport und Freizeit	2	5	310	3	1,5	3	12,3	12
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>2.790</b>	<b>29</b>	<b>8,9</b>	<b>18</b>	<b>62,7</b>	<b>14</b>
GPK / Haushaltswaren	3	7	1.395	15	3,5	7	4,8	74
Wohneinrichtung	-	-	395	4	0,9	2	7,4	12
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	20,1	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	15	<1	0,1	<1	12,0	1
Elektronik / Multimedia	4	9	235	2	1,5	3	20,0	7
Optik, Uhren / Schmuck	6	14	375	4	3,3	7	8,4	40
Baummarktsortimente	-	-	15	<1	-	-	21,0	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	11,8	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	4,9	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>2.430</b>	<b>26</b>	<b>9,4</b>	<b>19</b>	<b>110,4</b>	<b>9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>9.505</b>	<b>100</b>	<b>48,6</b>	<b>100</b>	<b>333,5</b>	<b>15</b>

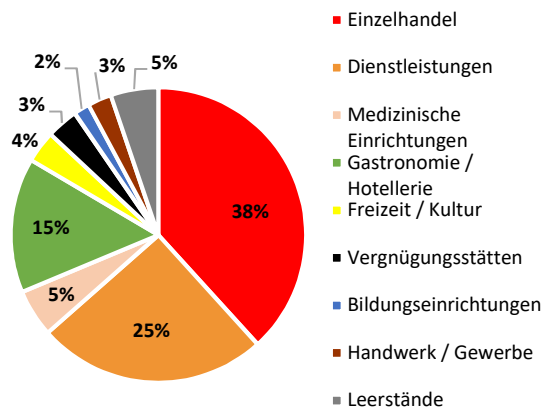
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

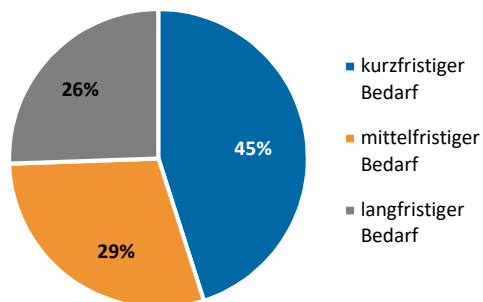
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



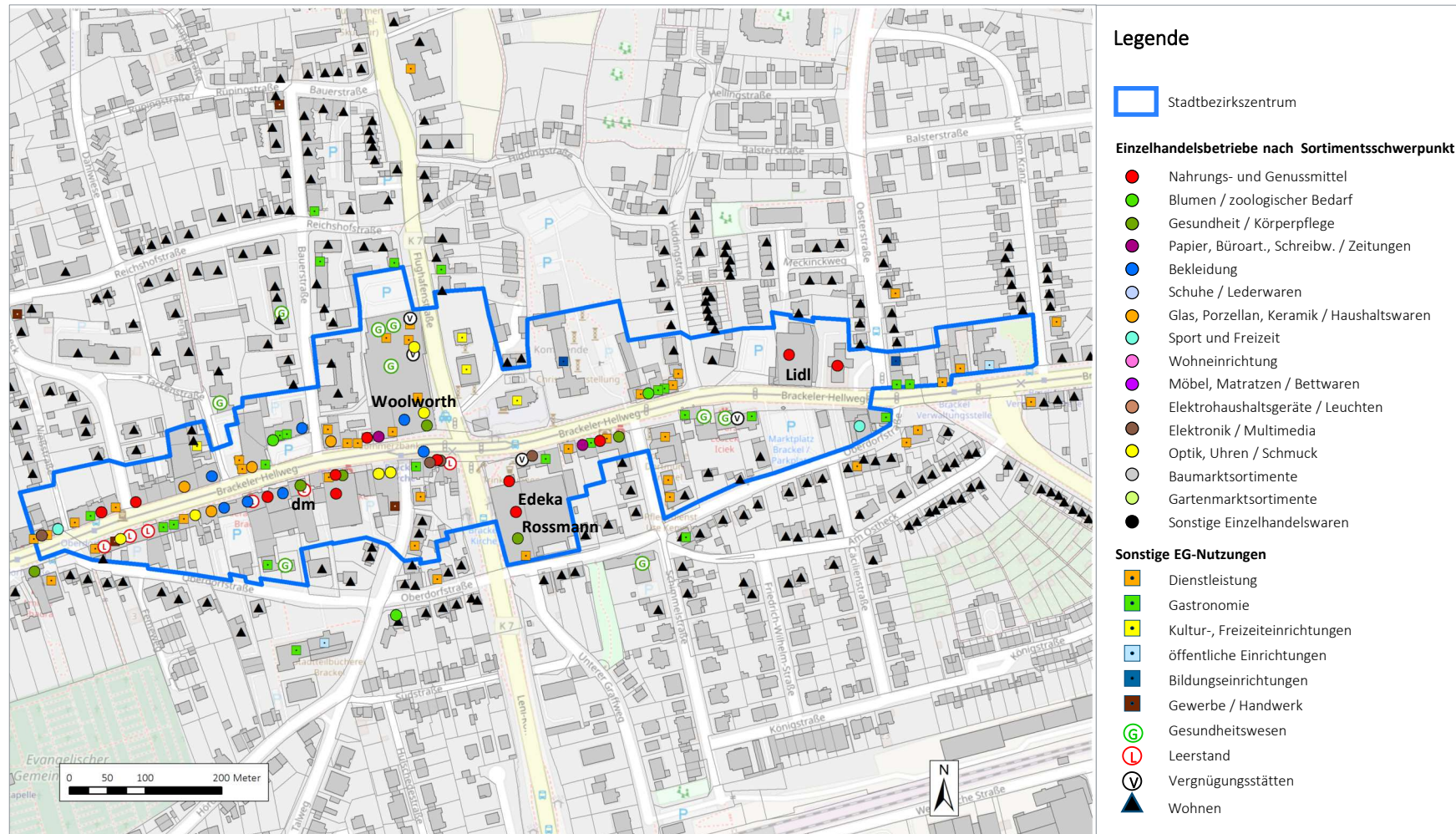
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Edeka, Lidl, Woolworth
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rossmann, Tedi, Kodi, SuperBioMarkt, dm, Takko, Kik
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. NKD, Ernsting's family, Cruse Mode, Euroshop, Parfümerie Borgmann

Karte 17: Stadtbezirkszentrum Brackel



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Brackel erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 840 m entlang des Brackeler Hellwegs, dabei konzentriert sich das Zentrum auf den Ortskern, der zwischen den beiden Einmündungen der parallel verlaufenden Oberdorfstraße liegt; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 210 m (im Kreuzungsbereich mit der Flughafenstraße)
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen; zentrale Lage innerhalb des statistischen Bezirks Brackel, der den Bevölkerungsschwerpunkt innerhalb des Stadtbezirks darstellt
- straßenbegleitendes Zentrum entlang der Hauptverkehrsstraße Brackeler Hellweg mit teils historischer Bausubstanz (u. a. die evangelische Kirche Brackel), einzelnen Fachwerkbauten sowie dichter Wohn- und Geschäftshausbebauung im Westen des Zentrums (u. a. City Center)
- gegenüber 2013 wurden in den Randbereichen einige reine Wohngebäude aus der Abgrenzung ausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** kompetentes und modernes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit modernem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt und zwei Drogeriemärkten; im mittel- und langfristigen Bedarf überwiegend discountorientiertes Angebot (u. a. Kik, Takko, Tedi, Kodi, Woolworth)
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 45 %) mit sehr guter Ausstattung im Bereich Gesundheit / Körperpflege; auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 29 % bzw. 26 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Brackel (rd. 56.232 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen vielfältige Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Friseursalons, Fahrschulen, Sonnen- / Kosmetikstudio, Versicherung, Reisebüro), Gesundheitseinrichtungen (u. a. diverse Facharztpraxen, darunter Facharztzentrum im City Center, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Gaststätten, Imbisse, Nachtlokal), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. evangelische Kirche, Gesangsverein), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bezirksverwaltung) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 58 auf 44 (rd. - 24 %); insgesamt allerdings kein signifikanter Anstieg von Leerständen, sondern überwiegend Nachnutzung der Einzelhandelsbetriebe durch sonstige Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 2.035 m<sup>2</sup> (rd. - 18 %)
- leichte Angebotsverschiebungen im kurzfristigen Bereich; deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl und Verkaufsflächen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit; demgegenüber Anstieg der Verkaufsflächen bei GPK, Haushaltswaren, u. a. durch Nachnutzung des ehemaligen Shop Centers durch Woolworth

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 840 m West-Ost- bzw. max. 210 m Nord-Süd-Ausrichtung ist die fußläufige Erlebbarkeit noch gegeben, Straßenraum mit teils sehr schmalen Fußwegen und vierspuriger Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahngleisen auf der Fahrbahn jedoch stark durch Verkehrsfunktion dominiert und bietet wenig Verweilqualitäten
- westlicher Teil des Stadtbezirkszentrums (Bereich Nießstraße bis Flughafenstraße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte; östlicher Teil mit kleinteiliger Bebauung, mehr Frei- und Grünflächen sowie Wochenmarkt (donnerstags)

- insgesamt sechs überwiegend kleinteilige Leerstände, die sich auf den westlichen Rand des Zentrums in einem Bereich mit nachlassender städtebaulicher Qualität konzentrieren; mittelgroßer Leerstand neben Kik vorhanden (vormals Tedi)
- gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums durch die Hauptverkehrsstraße Brackeler Hellweg
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestellen Oberdorfstraße, Brackel Kirche und Brackel Verwaltungsstelle (Linie U43) sowie die Bushaltestelle Brackel Kirche (Buslinien 420, 422, 436) im zentralen Versorgungsbereich
- eingeschränktes aber noch ausreichendes Parkplatzangebot entlang des Brackeler Hellwegs, Parkplatzangebote bei den Lebensmittelmärkten vorhanden; Edeka mit eigener Stellplatzanlage auf dem Dach

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit); Bewahrung der Angebotsvielfalt im Zentrum
- Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch u. a. Möblierung und Begrünung des Straßenraums, v. a. im westlichen Zentrumsbereich
- Nachbelegung der Leerstände, insb. der ehemaligen Tedi-Fläche
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Brackeler Marktplatz

### 2.2.2 Nahversorgungszentrum Wambel

Der zentrale Versorgungsbereich Wambel befindet sich westlich im Stadtbezirk Brackel, im statistischen Bezirk Wambel. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Wambeler Hellweg. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird über zwei Stadtbahnhaltestellen sowie eine Bushaltestelle gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und übernimmt demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Wambel Dorf, Breierspfad und Pferderennbahn (rund 7.800 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Wambel Dorf, Breierspfad, Pferderennbahn (rd. 7.770 Einwohner\*innen/ rd. 42,9 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

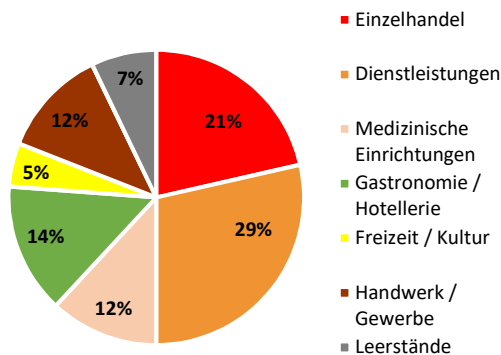
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	3	33	1.540	57	7,7	69	16,5	47
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	55	2	0,1	1	1,0	12
Gesundheit / Körperpflege	2	22	180	7	1,5	14	3,1	48
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>56</b>	<b>1.775</b>	<b>66</b>	<b>9,3</b>	<b>84</b>	<b>20,6</b>	<b>45</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>185</b>	<b>7</b>	<b>0,4</b>	<b>4</b>	<b>8,1</b>	<b>5</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>33</b>	<b>745</b>	<b>28</b>	<b>1,4</b>	<b>13</b>	<b>14,2</b>	<b>10</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>2.705</b>	<b>100</b>	<b>11,2</b>	<b>100</b>	<b>42,9</b>	<b>26</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

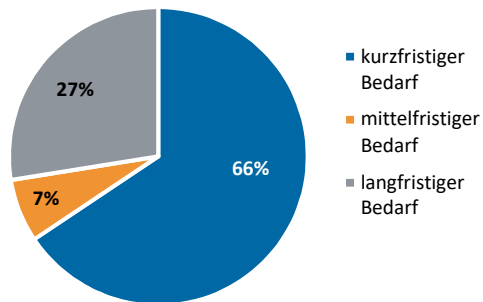
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Tedi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      Apotheken, Bäckerei, Schreibwaren, Gardinen, Tankstelle



Karte 18: Nahversorgungszentrum Wambel



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Wambel erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 460 m straßenbegleitend entlang des Wambeler Hellwegs zwischen dem Stadtteilpark Wambel im Westen und dem Hubertusweg im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden; im Westen stellen der Stadtteilpark und die Grünflächen an der Bundesstraße 236, die in einer Unterführung verläuft, die Begrenzung dar; östlich des Rewe Marktes ist Wohnbebauung mit Einfriedungen (Mauern und Baumbestand) standortprägend
- gegenüber 2013 wurde die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im östlichen Bereich verkleinert, da östlich der Tauchschiule keine Einzelhandelsnutzungen mehr vorhanden sind; außerdem ist die Stellplatzanlage am Stadtteilpark nicht mehr Teil der Abgrenzung, da hier keine zentrenprägenden Nutzungen vorhanden sind und eine Bebauung der Straßenflächen und der Stellplatzanlage nicht vorgesehen ist

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe und der Nonfooddiscounter Tedi
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 66 %); mittelfristiger Bedarfsbereich v. a. mit Schreibwarengeschäft vertreten; langfristiger Bedarfsbereich (rd. 27 %) mit u. a. Tedi und Gardinenfachgeschäft
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär zahlreiche Dienstleistungsangebote (u. a. Bank, Friseursalons, Nagelstudio, Schlüsseldienst), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Arztpraxis, Ergotherapie, Physiotherapie) Gastronomiebetriebe (Gaststätte, Imbisse, Sushi), eine Tauchschiule und Handwerksbetriebe (Bad- / Innenausbau, Kfz-Werkstatt, Schneidereien)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 hat sich die Betriebsanzahl von insgesamt 16 auf 9 nahezu halbiert; Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um rd. 735 m<sup>2</sup> (rd. - 21 %)
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen; sehr kleine Filiale von Aldi Nord (< 300 m<sup>2</sup>) wurde durch modernen Neubau im Westen des Zentrums ersetzt, außerdem Wegfall der Sortimente Blumen, Bekleidung und Baumarktsortimente

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 460 m West-Ost- bzw. max. 150 m Nord-Süd-Ausrichtung kompaktes und fußläufig erlebbares Zentrum, Straßenraum mit Parkplätzen, teilweise schmalen Fußwegen und vierspuriger Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahngleisen auf der Fahrbahn jedoch stark durch Verkehrsfunktion dominiert
- insgesamt nur drei Leerstände, die sich auf den Westen des Zentrums konzentrieren; ehemalige Schlecker-Fläche steht unverändert leer
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Wambeler Hellweg
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestellen (Linie U43) sowie die Bushaltestelle Rüschebrinkstraße (Buslinien 422, 427) im zentralen Versorgungsbereich, nächste Stadtbahnhaltestelle Pothecke rd. 270 m östlich des Zentrums
- Parkplätze sind entlang des Wambeler Hellwegs straßenbegleitend in Längs- und Quereinstellung vorhanden, größerer Parkplatz am Quartierspark, Parkplatzangebote außerdem auf dem Parkdeck bei Rewe

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege
- ▶ kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (u. a. Bekleidung, Schuhe) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)



### 2.2.3 Nahversorgungszentrum Asseln

Der zentrale Versorgungsbereich Asseln befindet sich zentral im Stadtbezirk Brackel, im statistischen Bezirk Asseln. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Asselner Hellweg. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird über zwei Stadtbahnhaltestellen sowie eine Bushaltestelle gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Asselburg, Asseln Dorf, Asseln Hellweg, Kolonie Holstein und teilweise für die Kolonie Neuasseln (rund 8.900 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Asselburg, Asseln Dorf, Asseln Hellweg, Kolonie Holstein Kolonie Neuasseln (tlw.), (rd. 8.904 Einwohner\*innen/ rd. 53,1 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

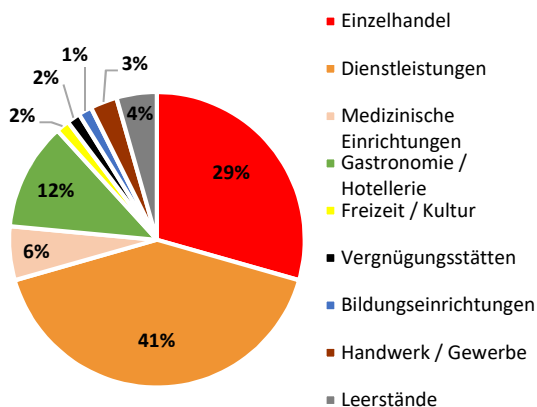
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	8	40	2.270	52	12,0	57	20,4	59
Blumen / zoolog. Bedarf	1	5	85	2	0,4	2	1,3	28
Gesundheit / Körperpflege	3	15	735	17	4,3	20	3,9	110
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>60</b>	<b>3.090</b>	<b>71</b>	<b>16,6</b>	<b>79</b>	<b>25,5</b>	<b>65</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>300</b>	<b>7</b>	<b>1,2</b>	<b>6</b>	<b>10,0</b>	<b>13</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>935</b>	<b>22</b>	<b>3,2</b>	<b>15</b>	<b>17,6</b>	<b>18</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>4.325</b>	<b>100</b>	<b>21,0</b>	<b>100</b>	<b>53,1</b>	<b>40</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

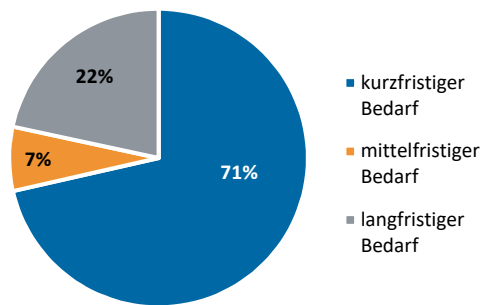
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



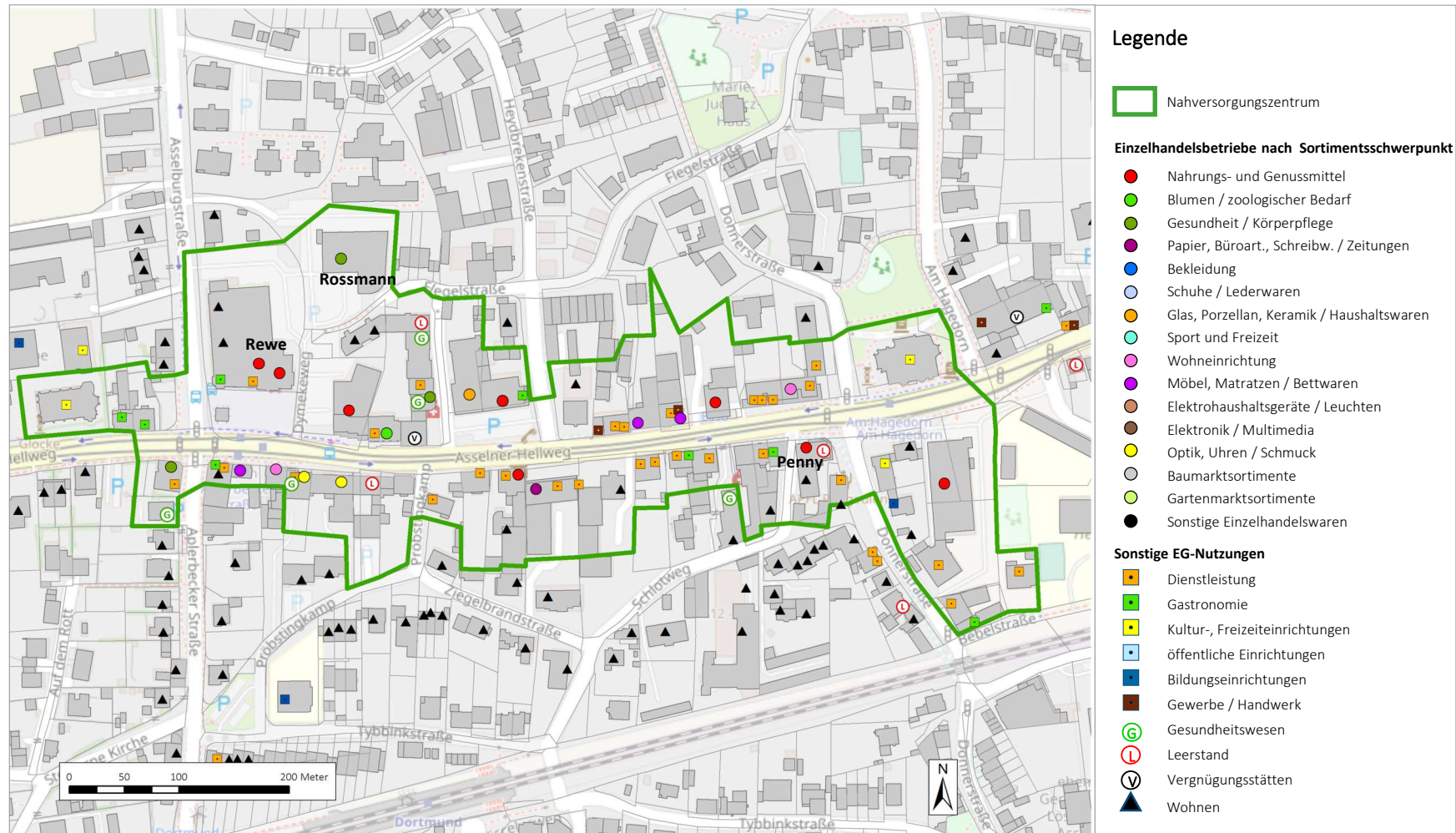
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Penny
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rossmann, Tedi, Rewe Getränkemarkt
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Optiker, Spielwarenladen, Blumengeschäft, Bäckereien, Apotheken

Karte 19: Nahversorgungszentrum Asseln



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Asseln erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 530 m straßenbegleitend entlang des Asselner Hellwegs zwischen der Kirche St. Josef im Westen und der Lutherkirche im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen
- gegenüber 2013 wurde die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im östlichen Bereich verkleinert, da östlich der Straße Am Hagedorn kaum noch Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe, der Lebensmitteldiscounter Penny und der Drogeriemarkt Rossmann
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 71 %); mittelfristiger Bedarfsbereich v. a. mit Spielwarengeschäft vertreten; langfristiger Bedarfsbereich (rd. 22 %) u. a. mit Optikern, Tedi, Raumkultur, Graphikgalerie und Trödeläden
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet, Warengruppe Gesundheit / Körperpflege mit einer Zentralität von rd. 110 jedoch mit Versorgungsbedeutung über den Stadtteil Asseln hinaus
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär zahlreiche Dienstleistungsangebote (Friseursalons, Versicherungen, Kosmetikstudios, Bestattungen, Schneiderei u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Zahnarztpraxis, Therapiezentrum, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Café, Imbisse, Gaststätte, Pizzeria, Sportsbar) sowie Bildungseinrichtung (evangelische Bibliothek) und Handwerksbetriebe (Sanitär / Badstudio, Glaserei)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 29 auf 20 (rd. - 31 %); Wachstum der Gesamtverkaufsfläche um rd. 485 m<sup>2</sup> (rd. +13 %); insbesondere durch Schließung kleinteiliger Betriebe u. a. des Bekleidungs- und Baumarktbereichs sowie Neuansiedlung von Penny und Rossmann
- durch modernen Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Fischgeschäft deutliche Aufwertung des Zentrums im kurzfristigen Bedarfsbereich; Angebotsverschiebung von Baumarktsortimenten zu Nahversorgung ist positiv zu beurteilen; Wiederansiedlung im Bekleidungsbereich könnte zu weiterer Stärkung des Zentrums führen
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen; mit rd. 41 % der Betriebe ausgeprägter Anteil an Dienstleistungsbetrieben

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 530 m West-Ost- bzw. max. 210 m Nord-Süd-Ausrichtung ist die fußläufige Erlebbarkeit gegeben, Straßenraum mit Parkplätzen und schmalen Fußwegen eher durch Verkehrsfunktion geprägt; Hauptverkehrsstraße Asselner Hellweg nur noch zweispurig mit Stadtbahngleisen (tlw. eingleisig) auf der Fahrbahn, aufgrund geringerer Dichte eher kleinstädtisches Erscheinungsbild
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, keine räumliche Konzentration der Leerstände auszumachen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Asselner Hellweg
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestellen Asseln Aplerbecker Straße und Am Hagedorn (Linie U43) sowie die Bushaltestelle Asseln Aplerbecker Straße (Buslinien 426, 436, 439) im zentralen Versorgungsbereich
- zentraler Parkplatz zwischen Bronckhorststraße und Heydbrekenstraße, außerdem teilweise straßenbegleitendes Parkplatzangebot entlang des Asselner Hellwegs, Parkplatzangebote bei den Lebensmittelmärkten vorhanden

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (u. a. Bekleidung, Schuhe) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 2.2.4 Nahversorgungszentrum Wickede

Der zentrale Versorgungsbereich Wickede befindet sich östlich im Stadtbezirk Brackel, im statistischen Bezirk Wickede. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Wickeder Hellweg. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird über drei Stadtbahnhaltestellen sowie drei Bushaltestellen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Wickeder Feld, Wickede Dorf, Dollersweg und Flughafen (rund 15.100 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Wickeder Feld, Wickede Dorf, Dollersweg, Flughafen (rd. 15.123 Einwohner\*innen/ rd. 90,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

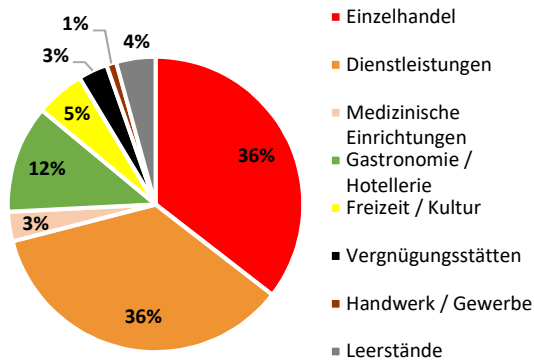
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	16	48	4.480	53	29,9	63	34,5	87
Blumen / zoolog. Bedarf	2	6	225	3	0,9	2	2,2	43
Gesundheit / Körperpflege	2	6	1.095	13	7,4	16	6,6	113
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>20</b>	<b>61</b>	<b>5.800</b>	<b>69</b>	<b>38,3</b>	<b>80</b>	<b>43,3</b>	<b>88</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>1.075</b>	<b>13</b>	<b>3,9</b>	<b>8</b>	<b>16,9</b>	<b>23</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>1.535</b>	<b>18</b>	<b>5,6</b>	<b>12</b>	<b>29,8</b>	<b>19</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>8.410</b>	<b>100</b>	<b>47,7</b>	<b>100</b>	<b>90,0</b>	<b>53</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

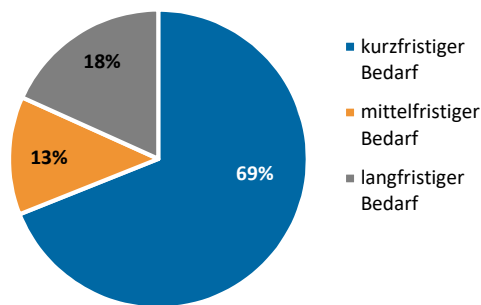
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

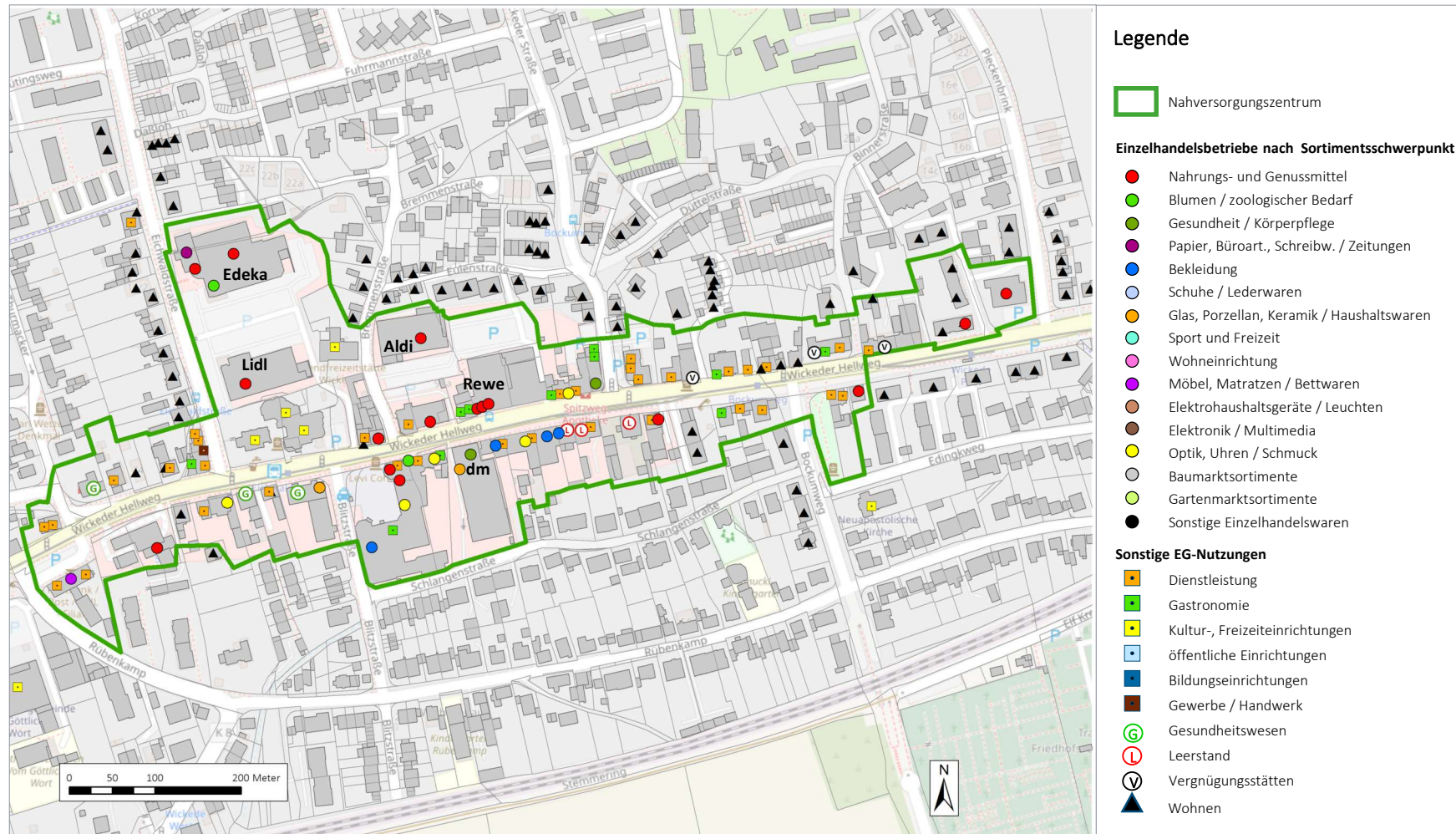


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Edeka
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe, Lidl
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Aldi Nord, dm, Tedi, Kik, Kodi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Team Tiefkühlmarkt, Ernsting's family, Weinmarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Blumengeschäft, Bäckereien, Apotheke, Boutique, Juwelier



Karte 20: Nahversorgungszentrum Wickede



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Wickede erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 720 m straßenbegleitend entlang des Wickeder Hellwegs zwischen dem Platz am Rübenkamp im Westen und der Einmündung Pleckenbrinck im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen; Stadtteil Wickede mit eigenständigem, kleinstädtischen Erscheinungsbild und höherem Anteil an freistehender Einfamilienhausbebauung bzw. Reihenhäusern
- gegenüber 2013 wurde die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im westlichen Bereich verkleinert, da westlich der Straße Rübenkamp kaum noch Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind die Supermärkte Edeka und Rewe, die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Lidl, der Drogeriemarkt dm sowie die Fachmärkte Tedi, Kik und Kodi; insbesondere moderne Märkte von Edeka und Lidl sehr leistungsfähig, dafür etwas abseits der Hauptlage ‚in zweiter Reihe‘ und über schmale Zuwegung zu erreichen
- Lebensmitteldiscounter Aldi Nord mit modernem Marktauftritt und Erscheinungsbild, aufgrund der geringen Grundstücksbreite jedoch unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße; tradierter Supermarkt Rewe ebenfalls mit zeitgemäßem Marktauftritt aber nicht zeitgemäßer Flächengröße, Zuwegung zum Parkplatz über schmale Rampe nicht ideal
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 69 %); mittelfristiger Bedarfsbereich (rd. 13 %) mit Textildiscounter Kik, Ernsting's family sowie inhabergeführten Bekleidungsunternehmen vertreten; langfristiger Bedarfsbereich (rd. 22 %) u. a. mit Nonfooddiscountern Tedi und Kodi, Optikern, Hörgeräteakustikern, Bodenbelägen und zwei Juwelieren
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet, Warengruppe Gesundheit / Körperpflege mit einer Zentralität von rd. 106 jedoch mit Versorgungsbedeutung über den Stadtteil Wickede hinaus
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Friseursalons, Versicherungen, Fahrschulen, Nagelstudios, Bestattungen, Immobilien, Schneidereien, Pflegedienste), Gesundheitseinrichtungen (zwei Ärzthäuser, Tierarztpraxis), Gastronomiebetriebe (Café, Imbisse, Gaststätte, Pizzeria, Kneipen) und kirchliche Einrichtungen
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 42 auf 33 (rd. - 21 %) bei konstanter Gesamtverkaufsfläche; insbesondere durch Schließung kleinteiliger Betriebe u. a. des Bekleidungs- und Schuhbereichs sowie bei Elektronik / Multimedia, demgegenüber Erweiterung von Lidl positiv hervorzuheben
- stabile Entwicklung bei den strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben, Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 720 m West-Ost-Ausrichtung ist die fußläufige Erreichbarkeit noch gegeben, Straßenraum mit Parkplätzen und schmalen Fußwegen eher durch Verkehrsfunktion geprägt; Hauptverkehrsstraße Wickeder Hellweg zweispurig mit Stadtbahngleisen (überwiegend eingleisig) auf der Fahrbahn, aufgrund geringerer Dichte eher kleinstädtisches Erscheinungsbild
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, keine räumliche Konzentration der Leerstände auszumachen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Wickeder Hellweg
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestellen Eichwaldstraße, Bockumweg und Wickeder Post (Linie U43) sowie die Bushaltestellen Eichwaldstraße (Buslinie 428), Bockumweg und Dollersweg (Buslinie 425) im zentralen Versorgungsbereich



- mangelnde Anbindung des Standortes von Edeka / Lidl an die Hauptlage Wickeder Hellweg

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ ggf. maßvolle Erweiterung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi Nord zur Bestandssicherung

## 2.3 Sonstige Standorte

### 2.3.1 Nahversorgungsstandorte in Brackel

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Stadtbezirk Brackel die Standortbereiche **Rauschenbuschstraße** und **Am Funkturm** als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Übersicht 5). Die drei unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 5: Nahversorgungsstandorte in Brackel

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Rauschenbuschstraße</b>	Netto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>/// Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Wickeder Feld, insb. für das Meylantviertel</li> <li>/// Einzelhandelsangebot bestehend aus Netto (vormals Schlecker) und einem Kiosk</li> <li>/// zentrenprägendes Angebot in kleiner Einkaufspassage wird ergänzt durch Dienstleistungsangebote (Friseur, Armutsberatung, Pflegedienst, LEG-Mieterbüro, Seniorenbüro), eine podologische Praxis, einen Imbiss und einen Jugendtreff, eine Ladeneinheit stand zum Erhebungszeitpunkt leer</li> <li>/// der Standortbereich erreicht nur eine geringe Zentralität und wirkt kaum über den Nahbereich hinaus, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>	NuG	850
			Nonfood	140
			<b>gesamt</b>	<b>710</b>
<b>Am Funkturm</b>	Rewe	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung eines Nahversorgungsstandortes</li> <li>/// Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirkes Funkturmsiedlung</li> <li>/// Anbieter Rewe stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>	NuG	1.085
			Nonfood	135
			<b>gesamt</b>	<b>1.220</b>
<b>Oesterstraße</b>	Aldi Nord, Netto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// gegenüber 2013 Neuausweisung als Nahversorgungsstandortes</li> <li>/// Standortbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Brackeler Feld und sichert insbesondere die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den nördlichen Bereichen des Unterbezirks (hier besteht bereits eine beträchtliche Entfernung zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen)</li> <li>/// zwei solitäre Lebensmittelmärkte, die durch die Brackeler Straße voneinander getrennt werden; damit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich möglich</li> </ul>	NuG	1.085
			Nonfood	135
			<b>gesamt</b>	<b>1.220</b>

### 3. Standortprofil Eving

Der Stadtbezirk Eving liegt im nördlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 22,81 km<sup>2</sup>.

Karte 21: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. **38.700 Einwohner\*innen** zählt der Stadtbezirk Eving nach Huckarde zu den Stadtbezirken Dortmunds mit den geringsten Einwohnerzahlen. Die statistischen Bezirke Eving und Lindenhorst grenzen unmittelbar an den Stadtbezirk Innenstadt-Nord an und sind entsprechend höher verdichtet als das eher kleinstädtische Brechten und das dörfliche Holthausen, die durch ausgedehnte Waldgebiete (Grävingholz, Süggelwald) vom Evinger Zentrum separiert sind.

Tabelle 18: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Eving

Einwohner*innen im Stadtbezirk	38.687 (2011: 35.940)
Einwohnerdichte	1.696 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Statistische Bezirke (Einwohner*innen)	110 Brechten (9.477) 120 Eving (22.281) 130 Holthausen (888) 140 Lindenhorst (6.041)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden drei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt (vgl. Kapitel IV., 3.2.1 – 3.2.3). Ergänzend zum Nahversorgungsstandort Lindenhorst werden zwei weitere Nahversorgungsstandorte dargestellt.

**Tabelle 19: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Eving**

Kenndaten des Stadtbezirks Eving	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving                      Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße                      Nahversorgungszentrum Brechten</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Lindenhorst</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving (vgl. Kapitel IV., 3.2.1)                      Nahversorgungszentrum Brechten (vgl. Kapitel IV., 3.2.2)                      Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße (vgl. Kapitel IV., 3.2.3)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Lindenhorst                      Derner Straße                      Evinger Straße                      (vgl. Kapitel IV., 3.3.1)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	29.195 m <sup>2</sup>
davon in zentralen Versorgungsbereichen	21.290 m <sup>2</sup> (rd. 73 %)
davon an Sonderstandorten	- - -
Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	755 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	94,2 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.998 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	232,0 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

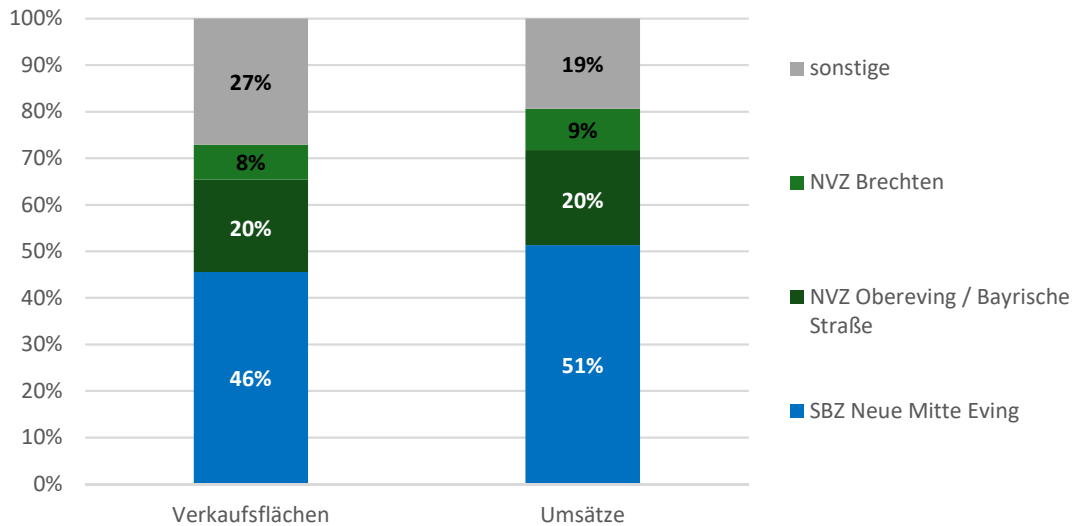
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Eving ist den Zentren zuzuordnen. Knapp die Hälfte der bezirklichen Verkaufsfläche (rd. 46 %) entfällt dabei auf das Stadtbezirkszentrum Eving. Dieses ist gleichzeitig der umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird rd. 50 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Eving erwirtschaftet (vgl. Abbildung 18).

Mit einem Wert von 94,2 ist die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Eving nahezu gleichauf mit dem gesamtstädtischen Wert (94,0). Die **Zentralität** von 65 zeigt, dass der Evinger Einzelhandel imstande ist, per Saldo über die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (vgl. Tabelle 20). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Eving sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 27 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 7 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Dementgegen entwickelten sich die Zentren des Stadtbezirks jedoch größtenteils stabil (vgl. Kapitel IV., 3.2).

**Abbildung 18: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Eving)**



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Eving ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 61 % der Gesamtverkaufsfläche in Eving) auszumachen (vgl. Tabelle 20). Weitere Schwerpunkte liegen auf typisch zentrenrelevanten (u. a. Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten, Elektronik / Multimedia, GPK / Haushaltswaren) bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Gesundheit / Körperpflege). Deutliche Angebotsdefizite sind hingegen in den Sortimenten Schuhe / Lederwaren sowie Möbel, Matratzen / Bettwaren (Zentralitäten von 4 bzw. 2) auszumachen. Hier beschränkt sich das Angebot auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe bzw. Randsortimente. Ein Schuhgeschäft fehlt in Eving derzeit ganz.

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

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	49	14.025	75,0	89,1	84
Blumen / zoolog. Bedarf	5	1.505	3,6	5,6	65
Gesundheit / Körperpflege	10	2.200	14,0	17,0	82
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>64</b>	<b>17.730</b>	<b>92,6</b>	<b>111,6</b>	<b>83</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	6	1.055	5,2	10,9	47
Bekleidung	8	1.635	5,2	18,9	27
Schuhe / Lederwaren	-	45	0,2	5,2	4
Sport und Freizeit	2	640	2,2	8,5	26
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>16</b>	<b>3.375</b>	<b>12,8</b>	<b>43,6</b>	<b>29</b>
GPK / Haushaltswaren	4	1.070	4,0	3,3	120
Wohneinrichtung	1	330	0,8	5,2	16
Möbel, Matratzen / Bettwaren	1	90	0,3	14,0	2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3	1.505	10,7	8,3	128
Elektronik / Multimedia	3	2.740	23,0	13,9	166
Optik, Uhren / Schmuck	4	320	2,9	5,9	49
Baumarktsortimente	7	1.475	3,7	14,6	25
Gartenmarktsortimente	1	560	0,8	8,2	10
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	3,4	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>24</b>	<b>8.090</b>	<b>46,2</b>	<b>76,8</b>	<b>60</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>104</b>	<b>29.195</b>	<b>151,5</b>	<b>232,0</b>	<b>65</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich); real Markt Deutsche Straße wurde zum Erhebungszeitpunkt noch betrieben

Im Stadtbezirk Eving konzentriert sich die **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 22) entlang der Haupterschließungsstraßen Bergstraße, Evinger Straße und Bayrische Straße. So sind die meisten Wohngebiete in Eving fußläufig versorgt. Räumliche Versorgungslücken sind daher nur in Holthausen sowie den Randbereichen der übrigen statistischen Bezirke anzutreffen. Aufgrund der dort geringen Bevölkerungsdichte sind diese Versorgungslücken jedoch zu relativieren.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Eving rd. 363 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen (Durchschnitt in Dortmund: rd. 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 84, was im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund (Dortmund insgesamt: 98) auf eine unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist.

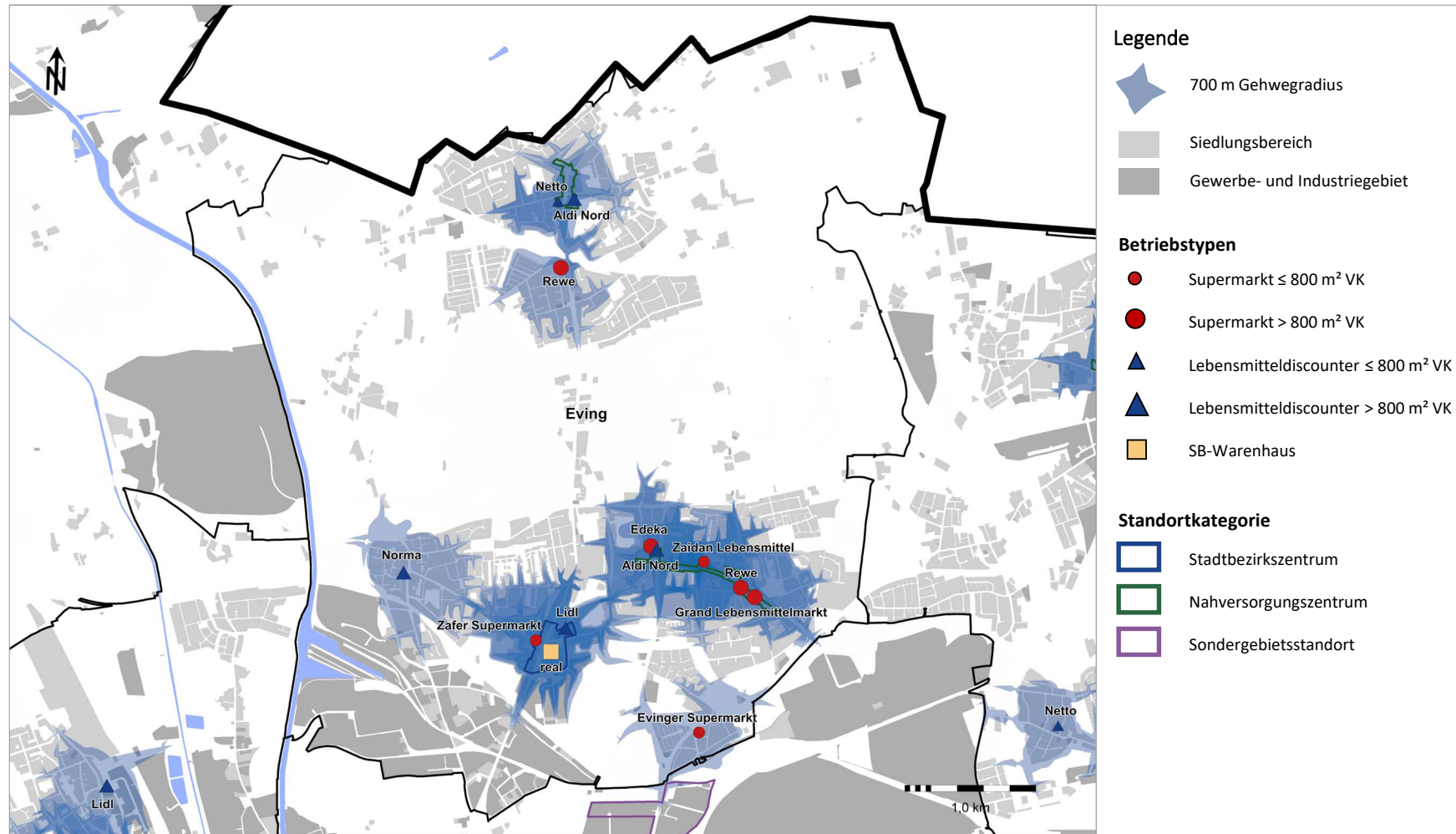
Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Eving mit insgesamt drei Supermärkten (2 x Rewe, 1 x Edeka), fünf Discountern (2 x Aldi Nord, 1 x Lidl, 1 x Netto, 1 x Norma), einem SB-Warenhaus (real<sup>66</sup>) und vier internationalen Supermärkten (Evinger Supermarkt, Grand, Zafer, Zaidan) ein überwiegend ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. In einzelnen Lagen stellen kleinere Discounter oder internationale Supermärkte allerdings den einzigen Nahversorger dar. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Kioske. Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte. Handlungsbedarf besteht insbesondere am Standort des ehemaligen real-Marktes im Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving, der nicht mehr zeitgemäß aufgestellt war und den kleinsten der drei real-Standorte in Dortmund darstellte. Dieser Markt wurde zum 30.09.2021 geschlossen (vgl. Kapitel IV., 3.2.1).

---

<sup>66</sup> zum 30.09.2021 geschlossen, Nachnutzung ungewiss



Karte 22: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Eving



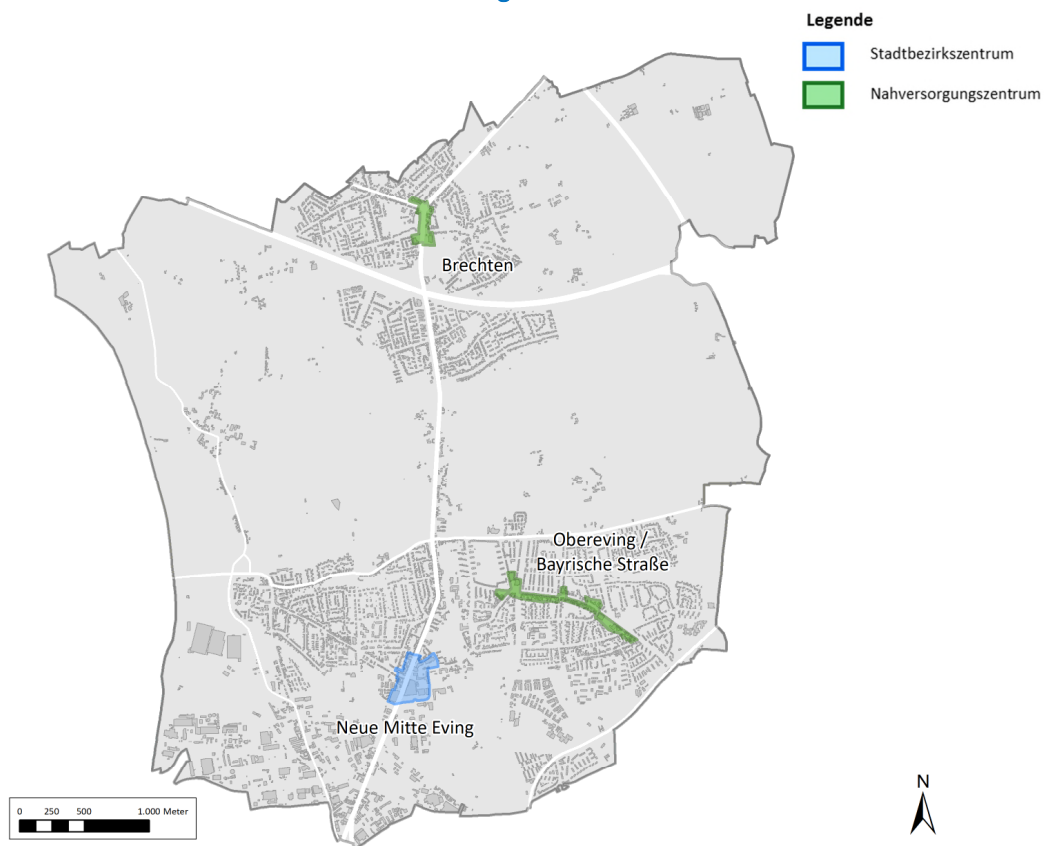
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

### 3.1 Zentren- und Standortstruktur in Eving

In der Karte 23 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Eving dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Eving:

- /// Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving (2013: Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving)
- /// Nahversorgungszentrum Brechten (2013: Nahversorgungszentrum Brechten)
- /// Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße (2013: Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße)

**Karte 23: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Eving**



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 3.2.1 Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving

Der zentrale Versorgungsbereich Neue Mitte Eving befindet sich im Süden des Stadtbezirks Eving, im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Dortmunder City befindet sich rd. 3,5 km südlich (Luftlinie), das Zentrum ist auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Minister Stein entstanden. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Evinger Straße (B 54), die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz über eine Stadtbahnhaltestelle sowie eine Bushaltestelle. Das Zentrum ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Eving (rund 38.690 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Eving	38.687	232,0
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadtbezirk Eving (rd. 38.687 Einwohner*innen / rd. 232,0 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	21	4.055	30	22,7	29	89,1	25
Blumen, zoologischer Bedarf	1	4	675	5	1,7	2	5,6	31
Gesundheit / Körperpflege	3	11	960	7	6,0	8	17,0	35
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>36</b>	<b>5.690</b>	<b>43</b>	<b>30,3</b>	<b>39</b>	<b>111,6</b>	<b>27</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	3	11	830	6	4,0	5	10,9	37
Bekleidung	5	18	1.295	10	3,7	5	18,9	20
Schuhe / Lederwaren	-	-	40	<1	0,2	<1	5,2	4
Sport und Freizeit	-	-	60	<1	0,4	<1	8,5	4
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>2.225</b>	<b>17</b>	<b>8,3</b>	<b>11</b>	<b>43,6</b>	<b>19</b>

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
GPK / Haushaltswaren	1	4	640	5	2,3	3	3,3	70
Wohneinrichtung	1	4	330	2	0,8	1	5,2	16
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	14,0	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	7	1.295	10	9,8	13	8,3	117
Elektronik / Multimedia	3	11	2.715	20	22,9	29	13,9	165
Optik, Uhren / Schmuck	3	11	300	2	2,7	4	5,9	47
Baummarktsortimente	-	-	105	1	0,5	1	14,6	4
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	8,2	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	3,4	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>36</b>	<b>5.385</b>	<b>40</b>	<b>39,1</b>	<b>50</b>	<b>76,8</b>	<b>51</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>13.300</b>	<b>100</b>	<b>77,7</b>	<b>100</b>	<b>232,0</b>	<b>34</b>

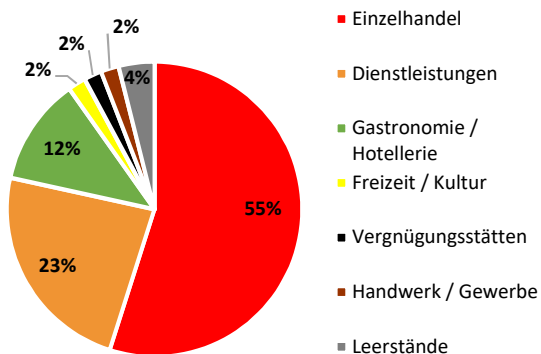
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

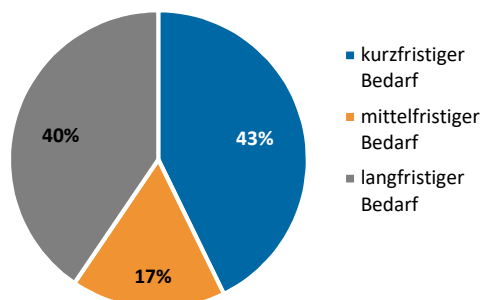
3 In den Erhebungsdaten ist der im September 2021 geschlossene real-Markt enthalten.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



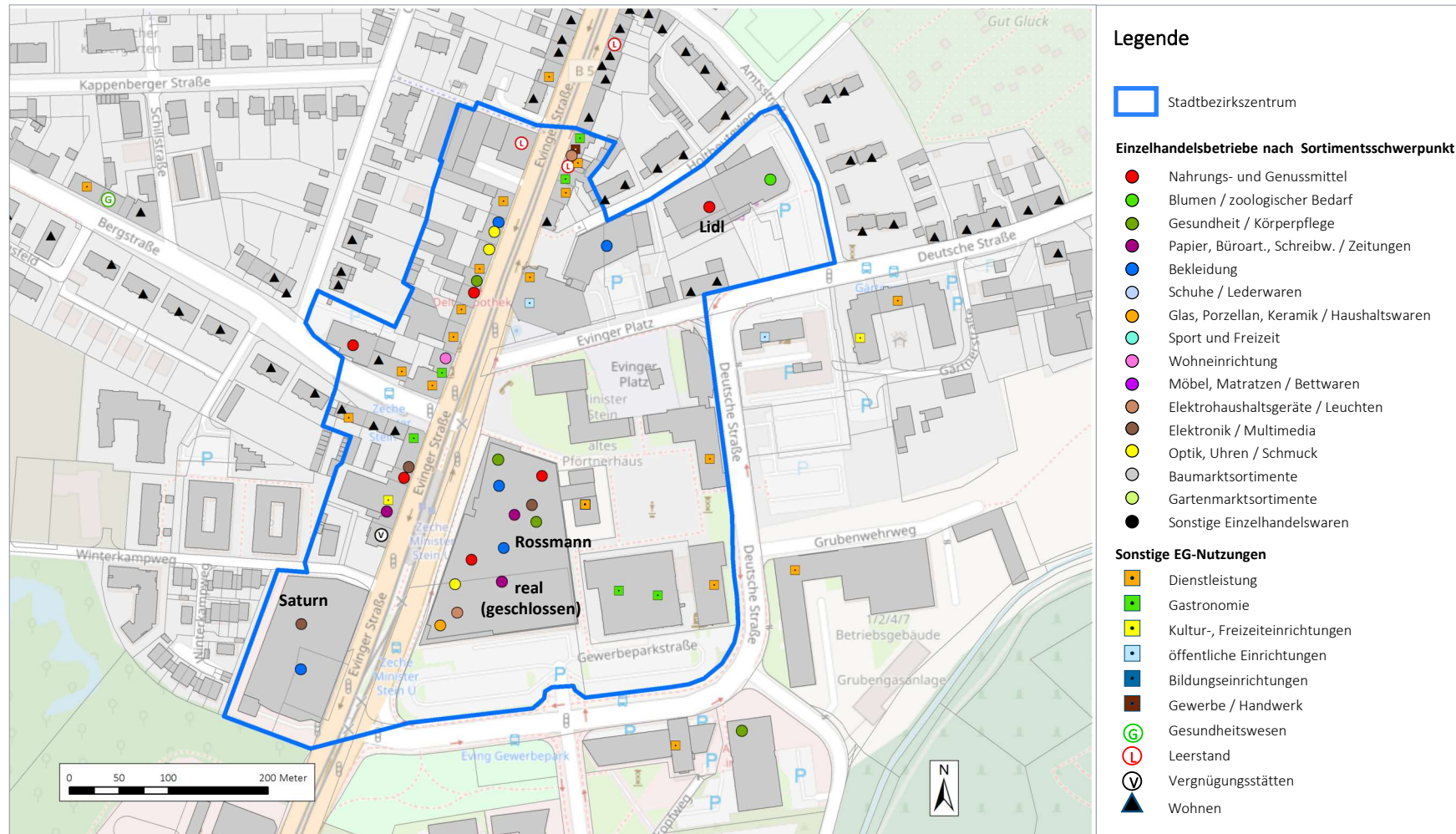
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK real (30.09.2021 geschlossen), Saturn
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Lidl
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Kik, Fressnapf, Rossmann, Zafer Supermarkt
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Zeeman, MD Wohndesign, Halle Optik, Ernsting's family, Apotheke

Karte 24: Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving im nördlichen Eingangsbereich des ehemaligen Zechengeländes erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 430 m; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 410 m
- Begrenzung durch Wohnbebauungen im Westen, Norden und Nordosten; in südöstlicher Richtung schließt Büronutzung an; der südlich angrenzende Teil der ehemaligen Zeche ist durch den Gewerbepark Minister Stein nachgenutzt
- kompakte Haupteinkaufslage entlang der Evinger Straße mit SB-Warenhaus (im September 2021 geschlossen), Elektrofachmarkt Saturn und kleinteiligen, straßenbegleitenden Erdgeschossnutzungen nördlich der Einmündung Bergstraße; Lidl-Lebensmitteldiscounter in Nebenlage Evinger Platz / Deutsche Straße
- gegenüber 2013 keine Änderung bei der Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich; wobei der größte Flächenanteil auf die im September 2021 geschlossene real-Fläche entfällt; besonderer Angebotsschwerpunkt im Bereich Elektronik / Multimedia durch Elektrofachmarkt Saturn; Bekleidungsangebot vorwiegend im Niedrigpreissegment (u. a. Kik, Zeeman)
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich (rd. 43 bzw. rd. 40 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 4.055 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Elektronik / Multimedia (rd. 2.715 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche); auf Betriebe des mittelfristigen Bedarfs entfallen rd. 17 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Eving (rd. 38.687 Einwohner\*innen)
- Nachnutzung der Fläche von real als größte Herausforderung des Zentrums; darüber hinaus nur wenige Leerstände im zentralen Versorgungsbereich, darunter ein ehemaliges Autohaus
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Rechtsanwälte, Friseursalons u. v. m.), medizinische Einrichtungen (u. a. Arztpraxen, Gesundheitszentrum PueD), Gastronomiebetriebe (Bistro, Kneipe, Eiscafé, Imbisse), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Innenspielplatz) und die Bezirksverwaltung
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht, bei dauerhaftem Leerstand von real droht Funktionsverlust

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 33 auf 28 (rd. - 15 %)
- geringfügige Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 130 m<sup>2</sup> (rd. - 1 %)
- bis zur Schließung von real insgesamt sehr stabile Entwicklung; Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- kompaktes Zentrum entlang der Evinger Straße und um den Evinger Platz; städtebaulich gelungene Zechenkonversion mit Erhalt des ehemaligen Eingangsbereichs der Zeche Minister Stein, gut angenommener Gewerbepark südlich der Deutschen Straße mit erhaltenem Förderturm
- Süd- und Nordosten des Zentrums mit großformatigen Handelsbausteinen (real, Kik, Lidl) besetzt, entlang der Evinger Straße zwar überwiegend kleinteiliger Besatz, mit Saturn aber auch großflächiger Betrieb vorhanden
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, bis zur Schließung von real v. a. leerstehendes Autohaus im Norden des Zentrums
- gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Evinger Straße (B 54)



- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über die Stadtbahnhaltestelle Zeche Minister Stein (U41) sowie die gleichnamige Bushaltestelle (Buslinien 410, 411, 415, 474)
- ausreichendes Parkplatzangebot durch größere Parkplatzanlage bei real; eigenes Parkplatzangebot bei Saturn durch Parkdeck; tlw. straßenbegleitende Parkplätze entlang der Evinger Straße vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen
- Nachbelegung der ehemaligen real-Fläche, Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Platz Evinger Straße / Deutsche Straße



### 3.2.2 Nahversorgungszentrum Brechten

Der zentrale Versorgungsbereich Brechten befindet sich nördlich im Stadtbezirk Eving, im statistischen Bezirk Brechten. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Evinger Straße (B 54). Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch eine Stadtbahnhaltestelle Brechten und eine Bushaltestelle gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Brechten Nord, Brechten Süd und Holthausen (rund 10.370 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Brechten Nord, Brechten Süd, Holthausen (rd. 10.365 Einwohner\*innen/ 62,2 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

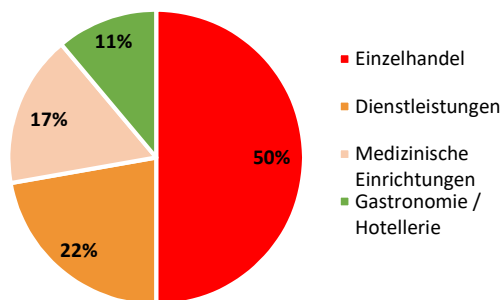
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	67	1.510	69	10,0	74	23,9	42
Blumen / zoolog. Bedarf	1	11	80	4	0,4	3	1,5	24
Gesundheit / Körperpflege	1	11	220	10	1,5	11	4,5	33
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>89</b>	<b>1.810</b>	<b>82</b>	<b>11,9</b>	<b>88</b>	<b>29,9</b>	<b>40</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>360</b>	<b>16</b>	<b>1,4</b>	<b>11</b>	<b>11,7</b>	<b>12</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>0,2</b>	<b>2</b>	<b>20,6</b>	<b>1</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>2.200</b>	<b>100</b>	<b>13,5</b>	<b>100</b>	<b>62,2</b>	<b>22</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

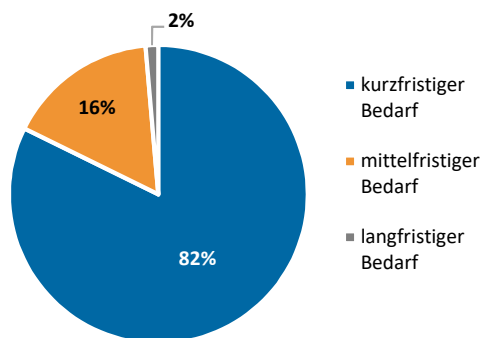
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



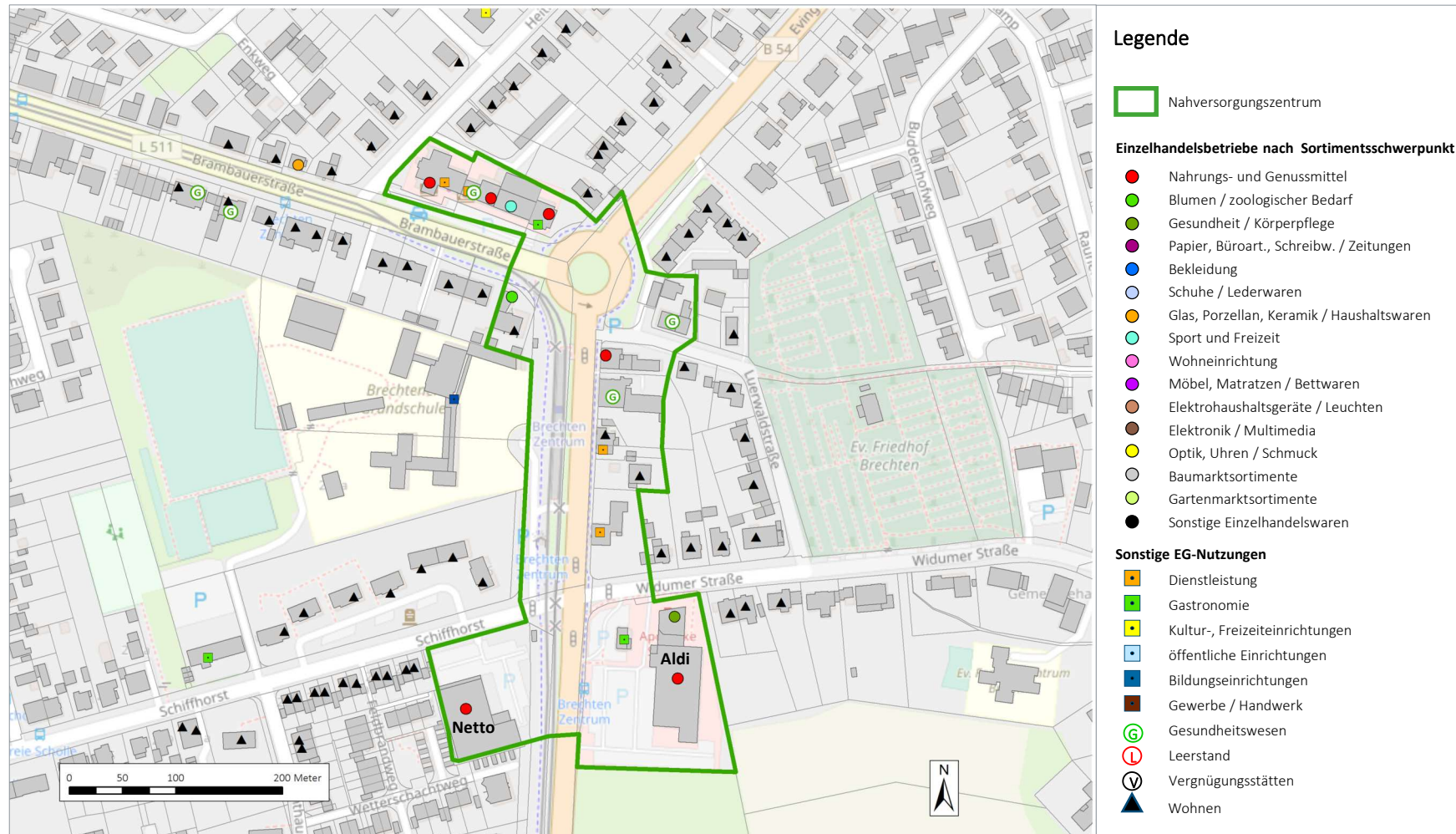
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Netto
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Bäckereien, Golfausrüstung, Blumen, Apotheke, Kioske

Karte 25: Nahversorgungszentrum Brechten



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum zentral in der Ortsmitte von Brechten erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 320 m und in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 160 m beiderseits der Stadtbahngleise
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, im Südosten auch durch Freiflächen; überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung; im Westen außerdem die Brechtener Grundschule
- kompaktes Nahversorgungszentrum mit den modernen Lebensmitteldiscountern Aldi Nord und Netto im Süden sowie kleinteiligen Nutzungen bis über den Kreisverkehr hinaus; Netto jedoch mit eher unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum im Osten und Südosten etwas weiträumiger abgegrenzt, um den Aldi Nord-Markt und zentrumsprägende Nutzungen am Kreisverkehr vollständig zu umfassen; im Nordwesten werden reine Verkehrsflächen aus der Abgrenzung herausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittelfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind die Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Netto im Süden des Zentrums
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 82 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittelfristiger Bedarfsbereich mit Anbieter für Golfzubehör repräsentiert
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Bank, Friseur, Pflegedienst, Bestattungsinstitut), Gesundheitseinrichtungen (Ärztelhaus, Tierarztpraxis, Physiotherapie) und Gastronomiebetriebe (Imbisse)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- leichter Anstieg der Betriebsanzahl von insgesamt 8 auf 9 (rd. + 13 %); insgesamt stabile Entwicklung
- Steigerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 630 m<sup>2</sup> (rd. + 40 %); Insbesondere zurückzuführen auf Nachnutzung der ehemaligen Edeka-Fläche durch Netto, dessen Fläche wiederum durch Golf24 nachbelegt wurde; Verkaufsfläche ist damit wieder auf dem Niveau vor der Schließung von Edeka in 2011
- nach Verlagerung von Netto näher zu dem modernen Aldi Nord Markt liegt der einzelhändlerische Schwerpunkt des zuvor bipolaren Zentrums inzwischen im südlichen Bereich

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- Zentrum mit der Brechtener Grundschule / der oberirdischen Stadtbahnhaltestelle im Mittelpunkt
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Evinger Straße (B 54), problemlose Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestelle Brechten Zentrum U (Linie U 41) und die gleichnamige Bushaltestelle (Buslinien 414, 473)
- Parkplätze sind vor den Geschäften sowie an der Stadtbahnhaltestelle (P&R) vorhanden

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ Stärkung der Synergieeffekte zwischen beiden Zentrumsteilen
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 3.2.3 Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Obereving / Bayrische Straße befindet sich südöstlich im Stadtbezirk Eving, im statistischen Bezirk Eving. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bayrische Straße. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch drei Bushaltestellen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Obereving und Kemminghausen (rund 14.020 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Obereving, Kemminghausen (rd. 14.019 Einwohner\*innen/ rd. 84,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

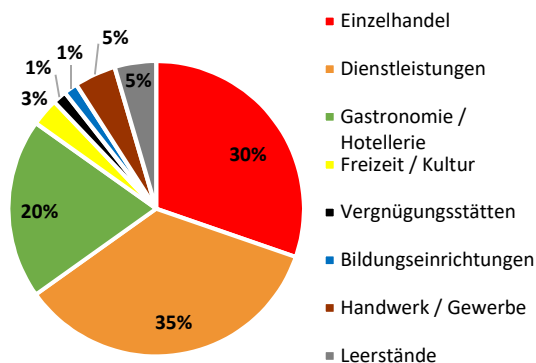
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	13	65	4.710	81	25,4	82	32,2	79
Blumen / zoolog. Bedarf	1	5	145	3	0,3	1	2,0	17
Gesundheit / Körperpflege	1	5	380	7	2,6	8	6,1	43
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>15</b>	<b>75</b>	<b>5.235</b>	<b>90</b>	<b>28,4</b>	<b>92</b>	<b>40,4</b>	<b>70</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>295</b>	<b>5</b>	<b>1,3</b>	<b>4</b>	<b>15,8</b>	<b>8</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>260</b>	<b>4</b>	<b>1,3</b>	<b>4</b>	<b>27,8</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>5.790</b>	<b>100</b>	<b>30,9</b>	<b>100</b>	<b>84,0</b>	<b>37</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

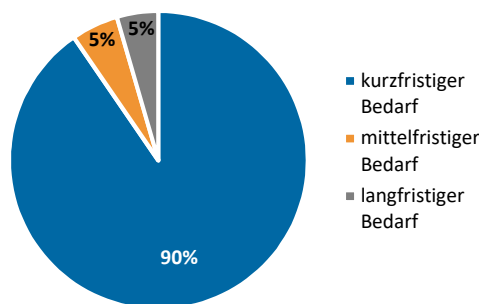
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> Edeka
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> Rewe, Aldi Nord, Grand
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> Zaidan Supermarkt
- bis unter 400 m<sup>2</sup> u. a. Bäckereien, türkische Metzgerei, Apotheke, Mode, Second Hand, Blumen, Lotto, Kioske, Lebensmittel



Karte 26: Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- bipolares Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 1.160 m straßenbegleitend entlang der Bayrischen Straße zwischen den beiden Zentrumsteilen im Westen (u. a. Edeka, Aldi Nord) und im Osten (u. a. Rewe, Grand)
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen sowie den Park an der Kirche St. Marien im Osten
- westlicher Zentrumsteil am Marktplatz mit dem modernen Verbundstandort von Edeka und Aldi Nord und östlicher Zentrumsteil mit Rewe und dem modernen internationalen Supermarkt Grand (zuvor Mix Markt) sind durch überwiegend durchgängigen, teilweise einseitigen kleinteiligen Geschäftsbesatz verbunden; langgezogene bipolare Zentrumsstruktur mit wenig fußläufigen Austauschbeziehungen
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum östlich von Rewe im Kreuzungsbereich mit der Preußischen Straße etwas weitläufiger abgegrenzt, da hier weitere zentrenprägende Nutzungen (u. a. Postdienstleistungen) unmittelbar anschließen, die funktional noch zum östlichen Teil des bipolaren Zentrums gehören

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind die Supermärkte Edeka und Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 90 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 4.710 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; ergänzende Angebote mit einzelnen kleinstrukturierten Betrieben (Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Optik, Uhren / Schmuck)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Versicherung, Kosmetik, Friseursalons, Schneiderei, Reinigung, Bestattungen u. v. m.), Fußpflege, Gastronomiebetriebe (Restaurants, Kneipen, Imbisse, Gaststätten) sowie Handwerksbetriebe (Sanitärinstallation, Gebäudeservice)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 24 auf 20 (rd. - 16 %)
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 910 m<sup>2</sup> (rd. + 18 %); insbesondere durch eine größere Verkaufsfläche bei Edeka und den Umbau von Mix-Markt zu Grand
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit rd. 1.160 m West-Ost-Ausrichtung sehr langstreckt; fußläufige Erlebbarkeit primär innerhalb des jeweiligen Zentrumsteils gegeben, aber geringe Fußgängerfrequenzen und geringe Nutzungsdichte zwischen beiden Bereichen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Erschließungsstraße Bayrische Straße an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Bushaltestellen Eving Markt (Buslinien 410, 411, 414, 415, 474), Holtkottenweg (Buslinien 412, 415) und Grüne Tanne (Buslinien 410, 411, 412, 415), auch zur Verbindung der beiden Zentrumsteile
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, zwischen Osterfeldstraße und Bauernkamp auch in Schrägaufstellung, sowie am Marktplatz, bei Aldi Nord / Edeka, Rewe und Grand



### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ Stärkung der Synergieeffekte zwischen beiden Zentrumsteilen
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 3.3 Sonstige Standorte

#### 3.3.1 Nahversorgungsstandorte in Eving

Im Stadtbezirk Eving konnte im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten der Standortbereich **Lindenhorst** als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort bestätigt werden, die Standortebereiche **Evinger Straße und Derner Straße** werden als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen (vgl. Übersicht 6). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 6: Nahversorgungsstandorte in Eving

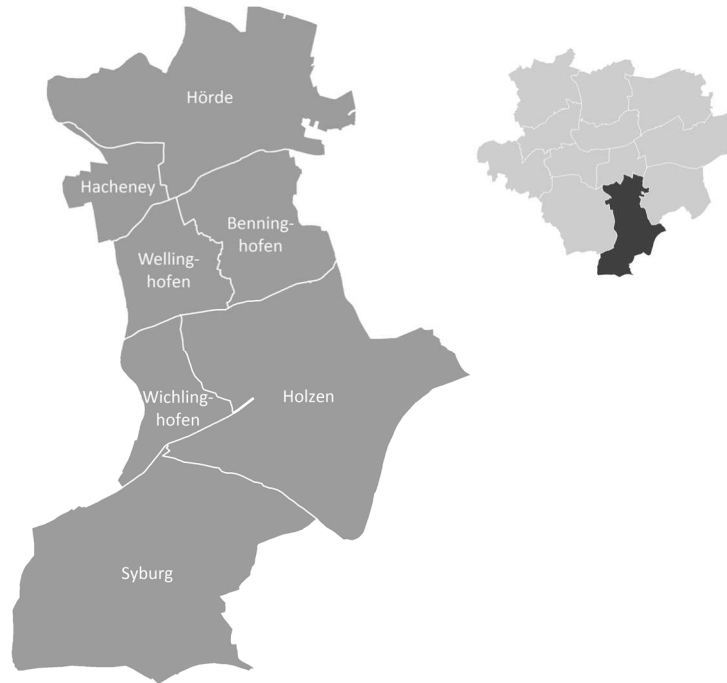
Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
Lindenhorst	Norma	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	675
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Lindenhorst	Nonfood	155
		Anbieter Norma stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>830</b>
Evinger Straße	Rewe	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	745
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Brechten-Süd	Nonfood	135
		Anbieter Rewe stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>880</b>
Derner Straße	Evinger Supermarkt	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	710
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Obereving	Nonfood	40
		Anbieter Evinger Supermarkt stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>750</b>

GMA-Empfehlungen 2022

#### 4. Standortprofil Hörde

Der Stadtbezirk Hörde liegt im südlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 29,68 km<sup>2</sup>.

Karte 27: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. **56.400 Einwohner\*innen** zählt der Stadtbezirk Hörde nach den Innenstadtbezirken Nord und Ost sowie Hombruch zu den einwohnerstärksten Stadtbezirken Dortmunds. Aufgrund der großen Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtbezirks (ca. 9 – 10 km) sind starke Kontraste in der Wohnsiedlungsstruktur Hördes auszumachen. Während im Norden des Stadtbezirks die Nähe zur Innenstadt deutlich wird und der Geschosswohnungsbau sowie eine hohe Einwohnerdichte überwiegen, ist der Süden eher von einer aufgelockerten Bauweise mit Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen und einer geringen Einwohnerdichte geprägt. Auch sind im nördlichen Bereich die Siedlungen längst zusammengewachsen, während sich im Süden mit Wichlinghofen, Holzen und Syburg noch eigenständige Siedlungskörper ablesen lassen.

Tabelle 21: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hörde

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	56.443 (2011: 53.223)
<b>Einwohnerdichte</b>	1.902 Einwohner*innen /km <sup>2</sup>
<b>Statistische Bezirke (Einwohner*innen)</b>	510 Benninghofen (8.553) 520 Hacheneu (1.552) 530 Hörde (26.398) 540 Holzen (8.913) 550 Syburg (1.441) 560 Wellinghofen (7.156) 570 Wichlinghofen (2.430)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden sechs **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, welche auch in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2021 als Zentren eingestuft werden (vgl. Kapitel IV., 4.2.1 – 4.2.6). Die bereits 2013 dargestellten Nahversorgungsstandorte Steinkühlerweg, Brücherhof/Teutonenstraße und Niederhofen werden ebenfalls bestätigt. Hinzu kommt der Standortbereich Rathenaustraße, welcher als neuer Nahversorgungsstandort eingestuft wird.

**Tabelle 22: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hörde**

Kenndaten des Stadtbezirks Hörde	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><u>gemäß Masterplan 2013:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Hörde                      Nahversorgungszentrum Holzen                      Nahversorgungszentrum Höchsten                      Nahversorgungszentrum Benninghofen                      Nahversorgungszentrum Clarenberg                      Nahversorgungszentrum Wellinghofen</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Steinkühler Weg                      Brücherhof/Teutonenstraße                      Niederhofen</p> <p><u>gemäß Masterplan 2021:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Hörde (vgl. Kapitel IV., 4.2.1)                      Nahversorgungszentrum Holzen (vgl. Kapitel IV., 4.2.2)                      Nahversorgungszentrum Höchsten (vgl. Kapitel IV., 4.2.3)                      Nahversorgungszentrum Benninghofen (vgl. Kapitel IV., 4.2.4)                      Nahversorgungszentrum Clarenberg (vgl. Kapitel IV., 4.2.5)                      Nahversorgungszentrum Wellinghofen (vgl. Kapitel IV., 4.2.6)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte :</b>                      Steinkühler Weg                      Brücherhof/Teutonenstraße                      Niederhofen                      Rathenaustraße</p> <p>(vgl. Kapitel IV., 4.3.1)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	52.485 m <sup>2</sup>
davon in zentralen Versorgungsbereichen	22.675 m <sup>2</sup> (rd. 43%)
davon an Sonderstandorten	- - -
Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	

Kenndaten des Stadtbezirks Hörde	
Verkaufsfläche pro Einwohner*innen	930 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	102,8 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	6.807 Euro
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	369,5 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

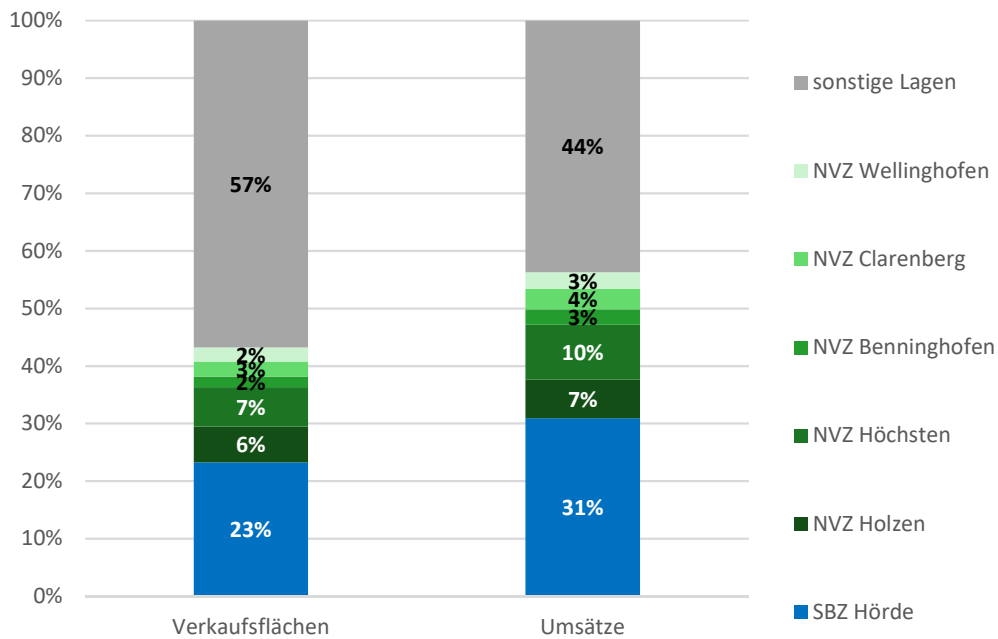
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Etwa 43 % der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Hörde ist den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz liegt ein Schwerpunkt des Einzelhandels auf dem Stadtbezirkszentrum Hörde. Auf dieses entfällt knapp ein Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche. Dazu wird hier nahezu ein Drittel des einzelhandelsrelevanten Umsatzes erwirtschaftet (vgl. Abbildung 19).

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Hörde beträgt 102,8 und liegt somit über dem gesamtstädtischen Wert (94,0) als auch über dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die **Zentralität** von 59 zeigt, dass der Hörder Einzelhandel imstande ist, per Saldo mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (vgl. Tabelle 23). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Hörde ein deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl (rd. – 14 %) zu verzeichnen. Zugleich hat die Gesamtverkaufsfläche um etwa 9 % zugenommen. Daraus lässt sich schließen, dass die Geschäftsaufgaben überwiegend kleinteilige Anbieter betrafen.

Abbildung 19: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hörde)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Bei Betrachtung der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Hörde fällt auf, dass der Einzelhandelsschwerpunkt des Stadtbezirks im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 32 % der Gesamtverkaufsfläche in Hörde) liegt (vgl. Tabelle 23). Ein weiterer Schwerpunkt ist im Bereich der Baumarktsortimente (rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche in Hörde) auszumachen. Hier fällt insbesondere der Baumarkt Hellweg am Standort Zeche Crone ins Gewicht. Angebotsdefizite bestehen hingegen bei Möbel, Matratzen / Bettwaren (Zentralität von 13).

**Tabelle 23: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hörde**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	102	16.795	99,3	141,8	70
Blumen / zoolog. Bedarf	16	3.050	7,6	8,9	85
Gesundheit / Körperpflege	21	3.370	23,7	27,0	88
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>139</b>	<b>23.215</b>	<b>130,5</b>	<b>177,7</b>	<b>73</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	8	1.745	7,1	17,4	41
Bekleidung	17	3.145	10,0	30,2	33
Schuhe / Lederwaren	4	700	2,9	8,3	35
Sport und Freizeit	3	2.370	9,8	13,6	73
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>32</b>	<b>7.960</b>	<b>29,8</b>	<b>69,4</b>	<b>43</b>
GPK / Haushaltswaren	10	2.715	7,2	5,3	137
Wohneinrichtung	5	1.395	2,6	8,2	31
Möbel, Matratzen / Bettwaren	4	1.480	2,9	22,3	13
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	1.620	10,8	13,3	81
Elektronik / Multimedia	7	1.495	13,7	22,2	62
Optik, Uhren / Schmuck	11	510	4,8	9,3	52
Baummarktsortimente	4	9.985	13,6	23,3	58
Gartenmarktsortimente	-	2.110	3,0	13,1	23
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	5,5	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>43</b>	<b>21.310</b>	<b>58,5</b>	<b>122,3</b>	<b>48</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>214</b>	<b>52.485</b>	<b>218,9</b>	<b>369,5</b>	<b>59</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

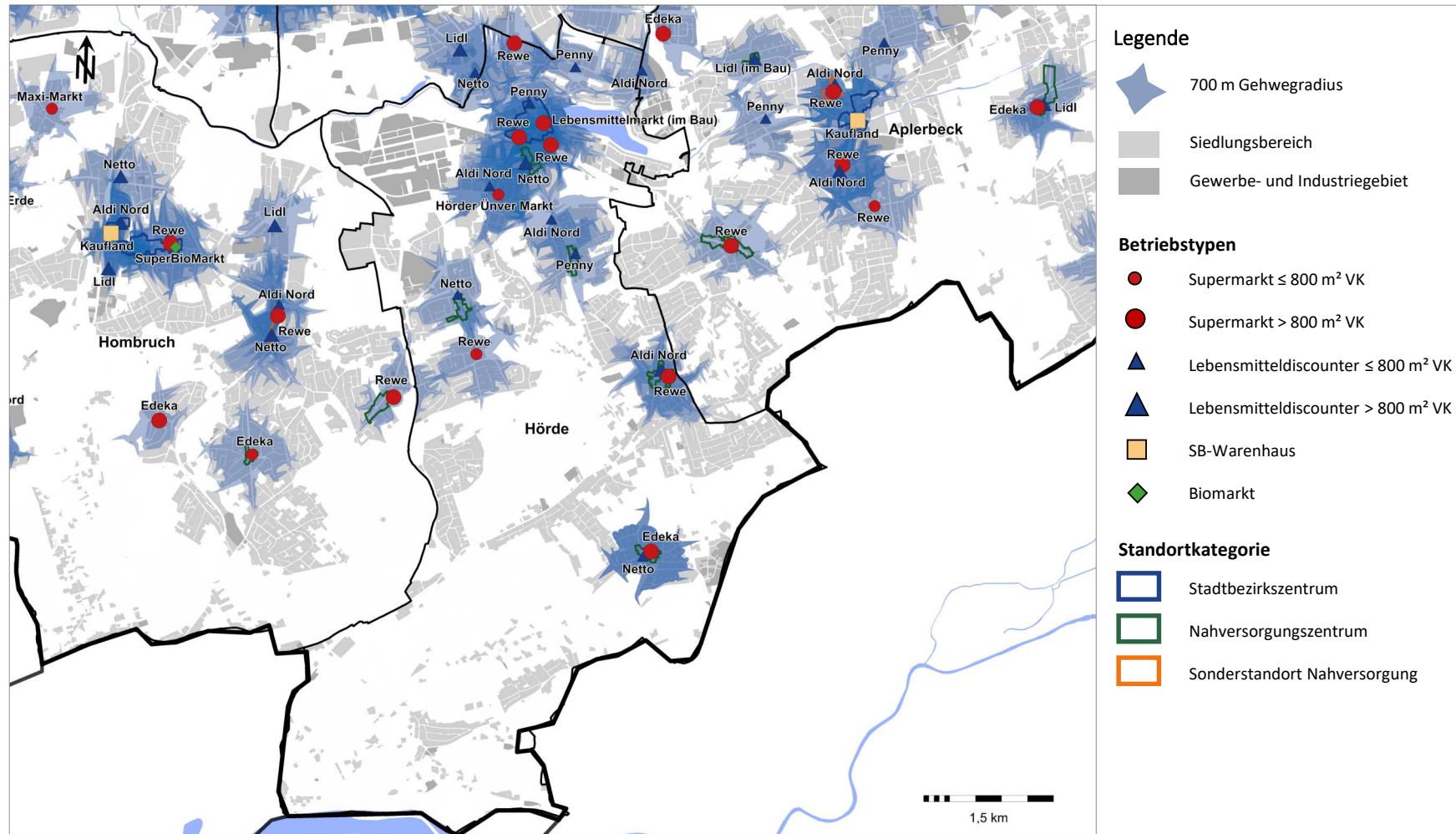


Im Norden des Stadtbezirks Hörde zeigt sich eine gute **räumliche Nahversorgungssituation**. Hier besteht ein dichtes Netz an Lebensmittelbetrieben (vgl. Karte 28). Im südlichen Bereich des Stadtbezirks wird die Nahversorgung insbesondere durch die Lebensmittelanbieter in den Nahversorgungszentren Holzen und Höchsten sichergestellt. Zwar existieren im nordöstlichen Bereich des Unterbezirks Holzen Wohnsiedlungen, die nicht dem Nahbereich (fußläufige Gehwegdistanz von 700 m) der Lebensmittelanbieter zuzurechnen sind. Dennoch werden diese über den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich Höchsten noch ausreichend mitversorgt. Versorgungslücken bestehen hingegen in den ländlich geprägten Unterbezirken Wichlinghofen, Syburg und Buchholz im Süden von Hörde – hier existieren aktuell keine eigenen Lebensmittelmärkte. Für die Gewährleistung der Tragfähigkeit eigener Nahversorgermärkte sind die Einwohnerpotenziale in diesen Unterbezirken (ca. 2.430 Einwohner in Wichlinghofen, ca. 1.440 Einwohner in Syburg und Buchholz) jedoch nicht ausreichend.

Die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Hörde liegt mit 298 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen deutlich unter dem Durchschnitt in Dortmund (381 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner\*innen). Eine Zentralität in Höhe von 70 bei Nahrungs- und Genussmitteln (Dortmund insgesamt: 98) unterstreicht die im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich. Sowohl bei der Verkaufsflächenausstattung, als auch bei der Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich belegt Hörde damit jeweils den letzten Platz im Vergleich der Stadtbezirke in Dortmund (vgl. Kapitel II., 2.5).

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist zunächst festzuhalten, dass in Hörde mit insgesamt sechs Supermärkten (5 x Rewe, 1 x Edeka), neun Discountern (3 x Aldi Nord, 3 x Netto, 3 x Penny) und einem größeren internationalen Supermarkt (Hörder Ünver Markt) die wesentlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel vertreten sind, wenn gleich kein SB-Warenhaus ansässig ist. Eine Ergänzung des Angebotes an Lebensmitteln wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. Hofläden, kleine internationale Lebensmittelmärkte) gewährleistet. Der überwiegende Teil der Lebensmittelanbieter verfügt größtenteils über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte.

Karte 28: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hörde



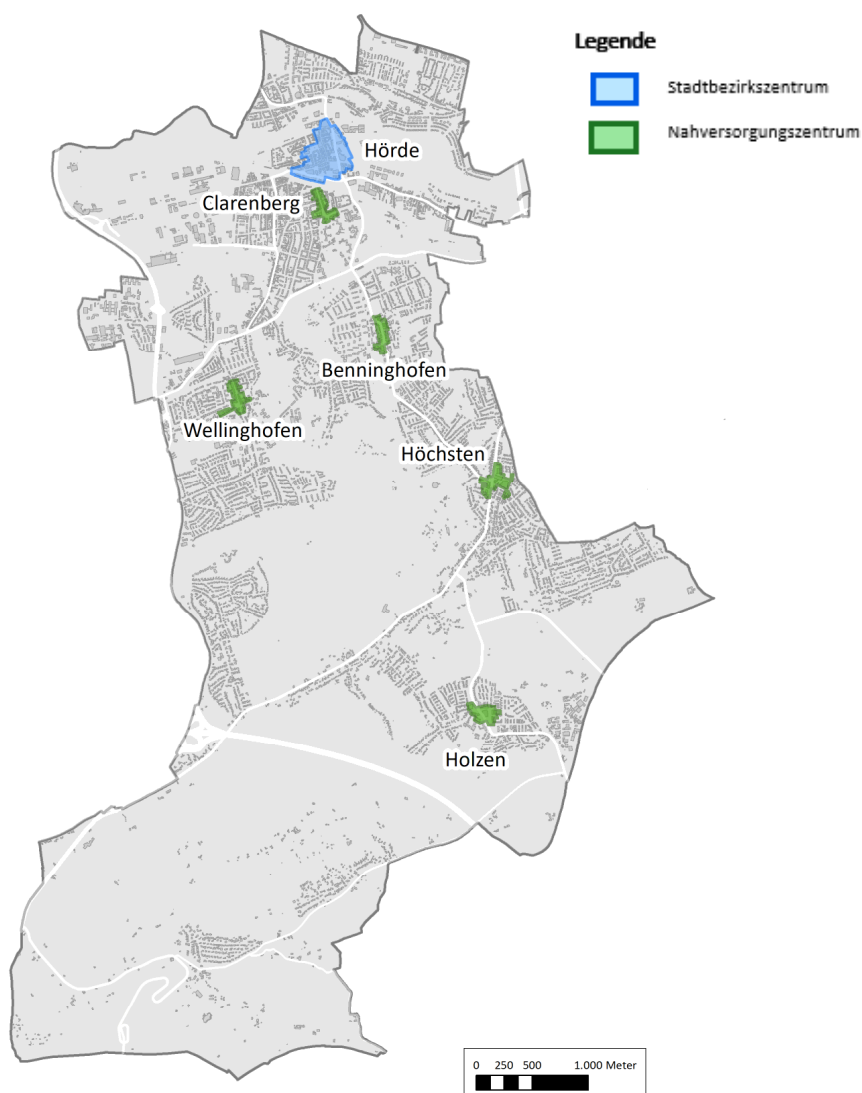
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

#### 4.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Hörde

In Karte 29 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Hörde dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche sind im Stadtbezirk Hörde auszumachen:

- /// Stadtbezirkszentrum Hörde (2013: Stadtbezirkszentrum Hörde)
- /// Nahversorgungszentrum Holzen (2013: Nahversorgungszentrum Holzen)
- /// Nahversorgungszentrum Höchsten (2013: Nahversorgungszentrum Höchsten)
- /// Nahversorgungszentrum Benninghofen (2013: Nahversorgungszentrum Benninghofen)
- /// Nahversorgungszentrum Clarenberg (2013: Nahversorgungszentrum Clarenberg)
- /// Nahversorgungszentrum Wellinghofen (2013: Nahversorgungszentrum Wellinghofen)

Karte 29: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hörde



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 4.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 4.2.1 Stadtbezirkszentrum Hörde

Das Stadtbezirkszentrum Hörde ist im Norden des Stadtbezirks Hörde im gleichnamigen statistischen Bezirk verortet. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hörder Bahnhofstraße sowie die Faßstraße. Es wird über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie (U 41) an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Zentrums der Hörder Bahnhof, der eine überregionale Anbindung schafft (Haltestelle der Linien RB 53 und RE 57). Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war der Standortbereich als Stadtbezirkszentrum eingestuft. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hörde (rund 56.440 Einwohner\*innen).

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Hörde	56.443	369,5
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.167	3.611,6

**Versorgungsgebiet:** Stadtbezirk Hörde (rd. 56.443 Einwohner\*innen / rd. 369,5 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

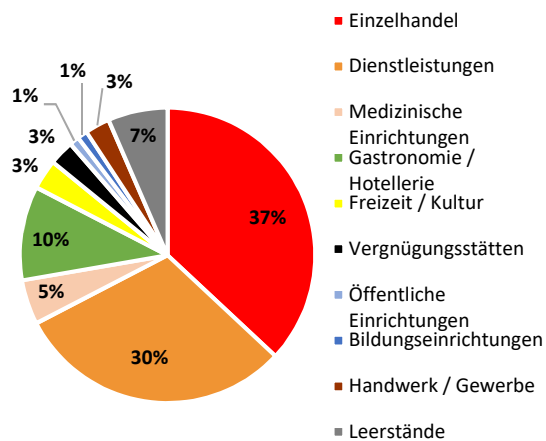
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	16	24	2.005	16	13,7	20	141,8	10
Blumen, zoologischer Bedarf	2	3	275	2	1,1	2	8,9	13
Gesundheit / Körperpflege	9	13	1.245	10	9,5	14	27,0	35
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>27</b>	<b>40</b>	<b>3.525</b>	<b>29</b>	<b>24,4</b>	<b>36</b>	<b>177,7</b>	<b>14</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	4	6	790	6	3,0	4	17,4	17
Bekleidung	13	19	2.540	21	7,8	12	30,2	26
Schuhe / Lederwaren	3	4	630	5	2,7	4	8,3	32
Sport und Freizeit	1	1	80	1	0,4	1	13,6	3
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>4.040</b>	<b>33</b>	<b>13,9</b>	<b>21</b>	<b>69,4</b>	<b>20</b>
GPK / Haushaltswaren	5	7	1.390	11	3,4	5	5,3	65
Wohn Einrichtung	3	4	585	5	1,2	2	8,2	14
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	22,3	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	1	1.085	9	9,7	14	13,3	73
Elektronik / Multimedia	6	9	1.340	11	12,8	19	22,2	58
Optik, Uhren / Schmuck	5	7	240	2	2,2	3	9,3	23
Baummarktsortimente	-	-	-	-	-	-	23,3	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	13,1	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	5,5	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>4.640</b>	<b>38</b>	<b>29,4</b>	<b>43</b>	<b>122,3</b>	<b>24</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>12.205</b>	<b>100</b>	<b>67,6</b>	<b>100</b>	<b>369,5</b>	<b>18</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

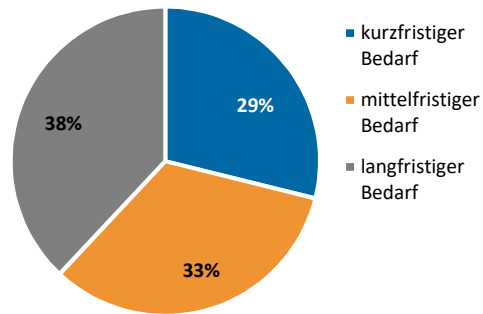
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

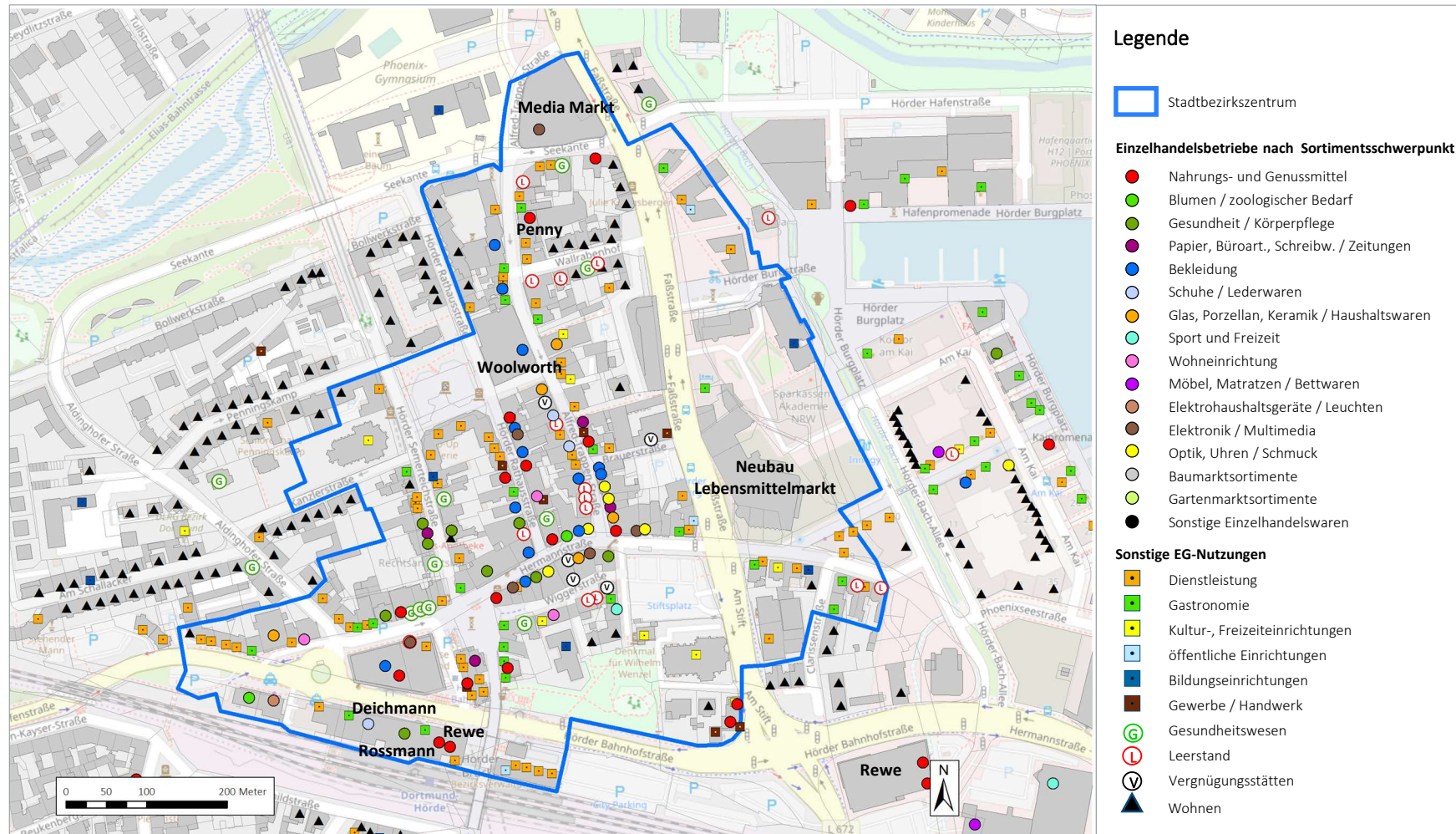


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Media Markt, Woolworth
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      C&A, Kik, Kodi, Rossmann, Penny, dm
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Deichmann, Tedi, Blumen Risse, Buchhandlung, Euroshop, McPaper, Gerry Weber, Apollo Optik



Karte 30: Stadtbezirkszentrum Hörde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Hörde erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 550 m zwischen den Bahngleisen und dem Hörder Bahnhof im Süden und dem Kreuzungsbereich Faßstraße / Alfred-Trappen-Straße im Norden; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Ost-West-Richtung beträgt 550 - 600 m (zwischen dem Parkplatz an der Hörder Bahnhofstraße im Westen und der Hörder-Bach-Allee im Osten)
- Begrenzung durch Bahntrasse im Süden, Neubauwohnungen entlang der Hörder-Bach-Allee sowie dem Phoenixsee im Osten, Freiflächen und Schulgelände (Phönix-Gymnasium) im Norden sowie Wohnnutzungen und auslaufenden Geschäftsbesätzen im Westen
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz im Bereich Hermannstraße, südliche Hörder Rathausstraße und südliche Alfred-Trappen-Straße; hier befindet sich die Fußgängerzone sowohl mit inhabergeführten Fachgeschäften als auch mit filialisierten Einzelhandelsbetrieben; Standort des Wochenmarktes im Kreuzungsbereich Hermannstraße, Hörder Brückenstraße, Wiggerstraße
- gegenüber 2013 Erweiterung des Zentrums um den Bereich östlich der Faßstraße und die Ecke Hörder Bahnhofstraße / Am Stift gemäß Änderungsbeschluss vom Dezember 2020; aufgrund des angesiedelten zentrentypischen Besatzes und des Neubaus im Bereich des ehemaligen Stiftsforums (u. a. Lebensmittelmarkt) unterstützt die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches die planerische Zielsetzung des Zusammenwachsens vom Hörder Zentrum mit dem neu entstandenen Bereich Phoenix-See

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; umfassender Betriebstypenmix; Elektrofachmarkt Media Markt, (Textil-)Kaufhäuser Woolworth und C&A, Supermarkt Rewe sowie weitere Filialisten (u. a. Kik, Kodi, Rossmann, Penny, dm, Deichmann) als strukturrprägende Betriebe vorhanden
- ausgewogene Verteilung der Verkaufsflächen nach Bedarfsbereichen; Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit ca. 38 % knapp im langfristigen Bedarfsbereich; auf Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs entfällt jeweils knapp ein Drittel der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hörde (rd. 56.440 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Anwaltskanzlei, Immobilienbüros, Friseure, Kosmetikstudios, Änderungsschneidereien u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. diverse Allgemein- und Fachärzt\*innen), Hotels und Gastronomiebetriebe (Hotels, Restaurants, Bars, Cafés, Imbisse), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Kirchen, Kulturverein, Atelier), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bezirksverwaltung) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Schuster)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gut gerecht; ausgewogenes Einzelhandelsangebot in allen drei Bedarfsbereichen

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- geringfügiger Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 70 auf 68 (ca. - 3 %); v.a. kleinteilige Geschäftsaufgaben
- deutliche Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 3.515 m<sup>2</sup> (ca. +40 %) ist in erster Linie auf Ansiedlungen des Elektrofachmarktes Media Markt (Seekante) und des Textilkaufhauses C&A (Hermannstraße) sowie die Erweiterung des Rewe-Marktes im Bahnhof Hörde zurückzuführen -
- insgesamt positive Entwicklung zu verzeichnen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 550 – 600 m West-Ost- bzw. Nord-Süd-Ausrichtung ist mit Hinblick auf die räumliche Ausdehnung eine fußläufige Erreichbarkeit noch gegeben; die stark befahrene Faßstraße stellt jedoch eine städtebauliche Barriere innerhalb des Stadtbezirkszentrums; mit dem Umbau der Faßstraße wurde



der Straßenraum aktuell städtebaulich attraktiver gestaltet und es wurden sichere Querungsmöglichkeiten geschaffen

- Kernbereich des Stadtbezirkszentrums (Hörder Rathausstraße, Alfred-Trappen-Straße, Hermannstraße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte
- Nutzungsbesatz nimmt in den Neben- und Stichstraßen (v. a. Hörder Semerteichstraße, westliche und östliche Hermannstraße, westliche Hörder Bahnhofstraße, Wallrabenhof) deutlich ab; hier liegt der Schwerpunkt überwiegend auf Komplementärnutzungen (insbesondere Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen) und nur noch wenigen Einzelhandelsbetrieben
- Konzentration von Leerständen im südlichen Teil der Alfred-Trappen-Straße und z.T. in den Nebenstraßen (u. a. Wallrabenhof, Wiggerstraße)
- überörtliche verkehrliche Anbindung des Zentrums erfolgt über Hörder Bahnhofstraße sowie die Faßstraße
- Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Hörde (Anschluss an RB 53 und RE 57), Stadtbahnhaltestelle Dortmund-Hörde (Anschluss an U 41) sowie mehrerer Bushaltestellen im zentralen Versorgungsbereich
- gutes Parkplatzangebot; mehrere Parkmöglichkeiten innerhalb (u. a. Parkplatz Stiftsplatz, Parkhaus an der Faßstraße, Stellplatzanlagen entlang Hörder Bahnhofstraße) und an das Zentrum angrenzend (u. a. Parkplatz am Fachmarktstandort Ecke Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße, Parkhaus am Phönixsee)

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung); Bewahrung der Angebotsvielfalt im Zentrum
- ▶ bei einer potenziellen Entwicklung der Parkplatzfläche an der Hörder Bahnhofstraße (östlich der Bezirksverwaltungsstelle, angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich) sollte keine Nachnutzung durch Einzelhandel erfolgen, da der zentrale Versorgungsbereich bereits ausreichend ausgestattet und eine weitere Ausweitung des Angebotes nicht förderlich ist
- ▶ ein besonderer Fokus sollte auf der Sicherung und Weiterentwicklung des gewachsenen Zentrums-kerns (Haupteinkaufslage Hermannstraße, Alfred-Trappen-Straße, Hörder Rathausstraße) liegen; in diesem Sinne ist nach der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an der Faßstraße eine weitere nennenswerte räumliche Ausdehnung des Zentrums in Richtung Osten (Phönix-See) zu vermeiden
- ▶ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes im Kreuzungsbereich Wiggerstraße, Hörder Brückenstraße

### 4.2.2 Nahversorgungszentrum Holzen

Das Nahversorgungszentrum Holzen befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Holzen. Über die Kreisstraße wird das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. An den ÖPNV ist der zentrale Versorgungsbereich über die Bushaltestelle Heideweg angeschlossen. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Holzen, Syburg und Buchholz (rd. 8.000 Einwohner).

**Versorgungsgebiet:** Holzen, Syburg (rd. 8.019 Einwohner\*innen / rd. 58 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

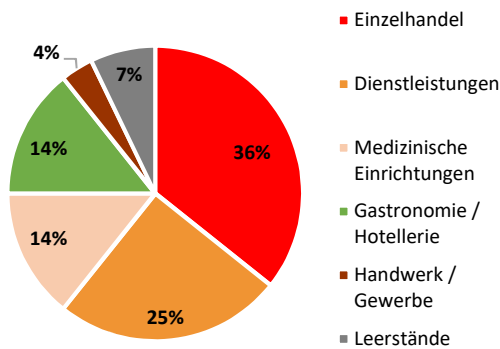
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	7	70	2.265	70	11,1	75	22,3	50
Blumen / zoolog. Bedarf	1	10	115	4	0,4	2	1,4	25
Gesundheit / Körperpflege	1	10	290	9	1,5	10	4,2	36
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>90</b>	<b>2.670</b>	<b>82</b>	<b>13,0</b>	<b>88</b>	<b>27,9</b>	<b>47</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>275</b>	<b>8</b>	<b>0,7</b>	<b>5</b>	<b>10,9</b>	<b>7</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>305</b>	<b>9</b>	<b>1,0</b>	<b>7</b>	<b>19,2</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>3.250</b>	<b>100</b>	<b>14,7</b>	<b>100</b>	<b>58,0</b>	<b>25</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

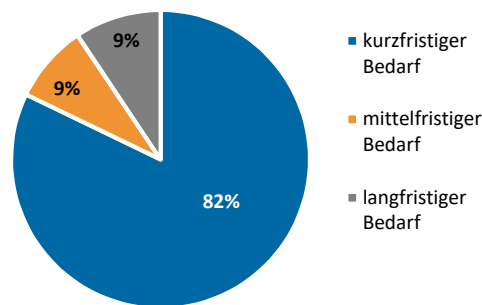
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



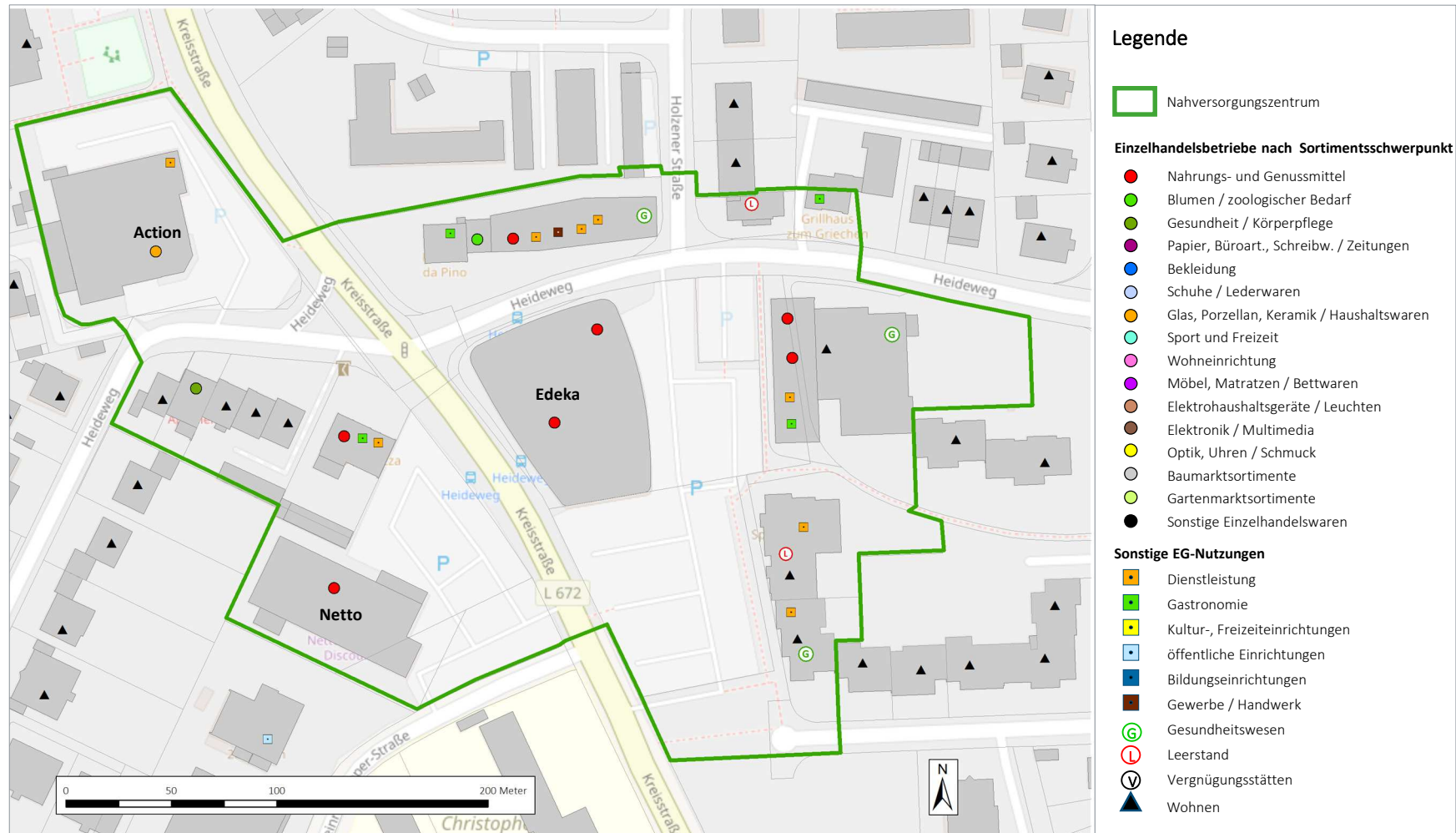
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Edeka
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Action, Netto
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Edeka Getränkemarkt, Blumengeschäft, Apotheke, Bäckereien, Kioske

Karte 31: Nahversorgungszentrum Holzen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

- kompaktes Zentrum, welches sich rund um den Kreuzungsbereich Kreisstraße / Heideweg in der Ortsmitte von Holzen erstreckt; max. Nord-Süd-Ausdehnung entlang Kreisstraße beträgt ca. 230 m, max. Ost-West-Ausdehnung entlang Heideweg liegt bei etwa 250 m
- das Zentrum wird durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen begrenzt
- Prägung des Zentrums durch die drei Magnetbetriebe Edeka, Netto und Action sowie arrondierende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen
- gegenüber 2013 Herausnahme der Potenzialfläche im Süden des Zentrums (Freifläche an der Vorhölterstraße)

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt und -discounter, Bäckereien, Apotheke und Blumenanbieter der Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; Ergänzung des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs durch Sortimente des Nonfood-Discounters Action
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit Anteil von 82 % eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich; Fokus liegt dabei eindeutig auf Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 70 %)
- Versorgungsfunktion ist in erster Linie auf die Wohnbevölkerung in Holzen (insbesondere südliche Teilbereiche), Syburg und Buchholz ausgerichtet; in Teilen überschneiden sich damit die Versorgungsgebiete der Nahversorgungszentren Holzen und Höchst
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit einigen Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bank, Versicherungsagentur, Friseursalons, Fahrschule, Bestattungsunternehmen), medizinischen Einrichtungen (diverse Fachärzt\*innen), Gastronomie (Pizzerien, Eiscafé, Restaurant) und einem kleinteiligen Gewerbebetrieb (Schneiderei) vorhanden
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 15 auf 10 (ca. - 33 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 410 m<sup>2</sup> (ca. - 11 %); Rückgang insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (- 635 m<sup>2</sup>); dafür Verkaufsflächenwachstum im mittel- (+ 125 m<sup>2</sup>) und langfristigen Bedarfsbereich (+225 m<sup>2</sup>)
- Entwicklung ist größtenteils durch Nachnutzung des ehemaligen Penny Lebensmitteldiscounters durch Non-Food-Discounter Action am Heideweg sowie den Wegfall einiger kleinteiliger Betriebe zu erklären

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- kompaktes Nahversorgungszentrum und somit fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Kreisstraße; damit Anbindung an nördlich gelegene Siedlungsbereiche Hördes gegeben
- ausreichende Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Heideweg (Buslinien 432, E441, C31, T31) im zentralen Versorgungsbereich
- sehr gutes Parkplatzangebot; größere Stellplatzanlagen sind bei den Lebensmittelanbietern und Action vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel; Erhalt bzw. bei Bedarf maßvolle Erweiterung zur Bestandssicherung der ansässigen Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels
- Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 4.2.3 Nahversorgungszentrum Höchsten

Das Nahversorgungszentrum Höchsten liegt im Osten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Holzen. 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. Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurde der Standortbereich bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Zentrum ist auf die Versorgung der Bevölkerung der Unterbezirke Höchsten (vollständig), Berghofer Mark, Berghofen Dorf, Loh und Holzen (jeweils anteilig) ausgerichtet. Insgesamt leben in dem Versorgungsgebiet etwa 8.800 Einwohner\*innen.

**Versorgungsgebiet:** Höchsten (vollständig), Holzen, Loh, Berghofer Mark, Berghofen Dorf (jeweils anteilig) (insgesamt rd. 8.800 Einwohner\*innen / 63,8 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

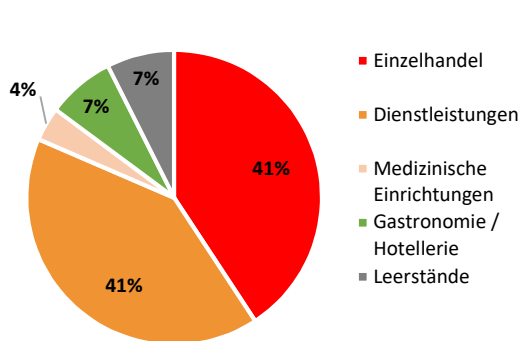
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	55	2.670	74	14,7	71	24,5	60
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	50	1	0,2	1	1,5	14
Gesundheit / Körperpflege	2	18	530	15	3,6	17	4,7	77
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>73</b>	<b>3.250</b>	<b>90</b>	<b>18,5</b>	<b>89</b>	<b>30,7</b>	<b>60</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>240</b>	<b>7</b>	<b>1,2</b>	<b>6</b>	<b>12,0</b>	<b>10</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>120</b>	<b>3</b>	<b>1,0</b>	<b>5</b>	<b>21,1</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>3.610</b>	<b>100</b>	<b>20,8</b>	<b>100</b>	<b>63,8</b>	<b>33</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

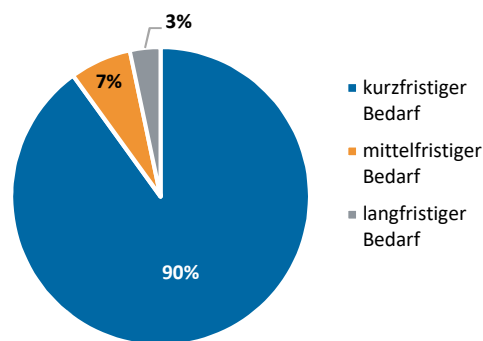
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

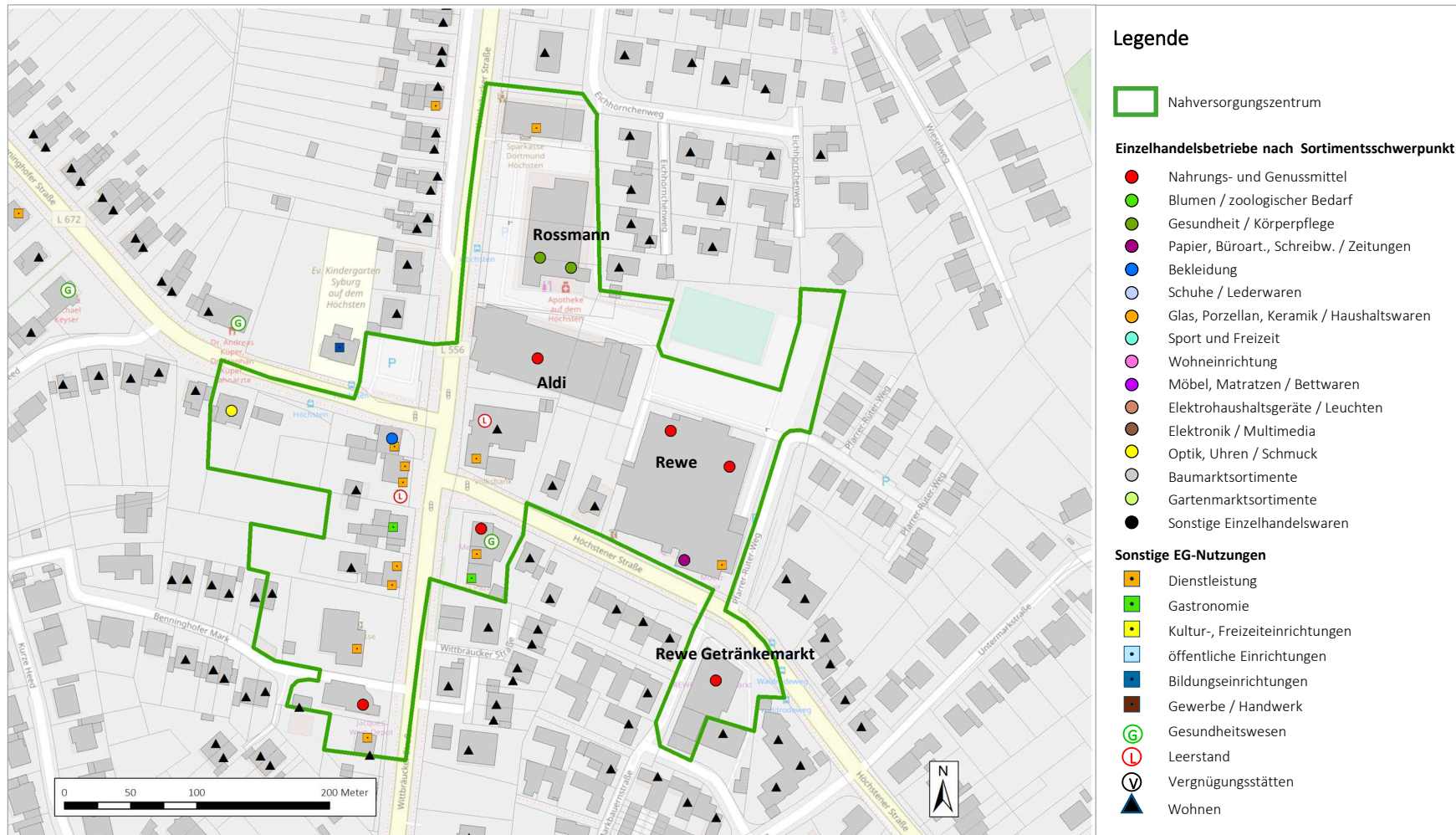


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Aldi Nord,
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rossmann, Rewe Getränkemarkt
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Schreibwarengeschäft, Weingeschäft, Bekleidungsgeschäft, Optiker, Apotheke, Bäckerei



Karte 32: Nahversorgungszentrum Höchst



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Zentrum erstreckt sich aus südlicher Richtung entlang der Wittbräucker Straße (ab Höhe der Weinhandlung Jacques' Wein-Depot) über den Kreuzungsbereich Höchstener Straße / Benninghofer Straße bis zum Einkaufszentrum Höchsten (Höhe Sparkasse) an der Wittbräucker Straße im Norden über eine max. Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 310 m; im Westen Ausdehnung im Bereich Benninghofer Straße (Höhe Optiker); in östlicher Richtung erstreckt sich Zentrum entlang der Höchstener Straße (Höhe Getränkemarkt); max. West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 290 m
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze
- Schwerpunkt im Einzelhandel liegt auf den beiden Lebensmittelmärkten Rewe und Aldi Nord sowie dem Drogeriemarkt Rossmann im Einkaufszentrum Höchsten
- gegenüber 2013 geringfügige Änderungen bei der Abgrenzung in den Randbereichen des Zentrums (u. a. Herausnahme von reinen Wohngebäuden im Süden sowie des Bolzplatzes nördlich der Rewe-/Aldi Nord-Stellplatzanlage)

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Apotheke und Bäckerei nahezu alle wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Magnetbetriebe sind die beiden Lebensmittelmärkte Aldi Nord und Rewe sowie der Drogeriemarkt Rossmann
- Ergänzung des Angebotes im mittel- und langfristigen Bereich durch Bekleidungsgeschäft, Schreibwarengeschäft und Optiker
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 90 % eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich; mit etwa 74 % (ca. 2.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sticht hier insbesondere das Nahrungs- und Genussmittelsegment hervor
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet; Versorgungsgebiet umfasst den kompletten Unterbezirk Höchsten sowie Teilbereiche der Unterbezirke Holzen, Loh, Berghofer Mark und Berghofen Dorf (insgesamt ca. 8.800 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Versicherung, Steuerberater\*in, Friseursalons, Reisebüro, Fahrschule) sowie eine Gesundheitseinrichtung (Physiotherapie) und Gastronomiebetriebe (Pizzeria, Bistro)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, voll gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Zunahme der Betriebsanzahl von insgesamt 9 auf 11 (ca. + 22 %); neue Angebote bei Nahrungs- und Genussmitteln und Gesundheit / Körperpflege
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 700 m<sup>2</sup> (ca. + 24 %); Wachstum insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. + 390 m<sup>2</sup> bzw. + 17 %) und Gesundheit / Körperpflege (ca. + 230 m<sup>2</sup> bzw. +115 %) zu verzeichnen
- positive Entwicklung hängt in erster Linie mit der erfolgten Umstrukturierung im Nordosten des Zentrums zusammen; in diesem Zuge sind die Realisierung des Einkaufszentrums Höchsten (u. a. mit Ansiedlung Drogeriemarkt), die Verlagerung /Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Supermarktes zu nennen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- durch kompakte Nutzungsstruktur im Kreuzungsbereich fußläufige Erlebbarkeit gegeben; aufgrund starker Verkehrsbelastung der Wittbräucker Straße jedoch in Teilen eingeschränkte Aufenthaltsqualität für Fußgänger; Bereich entlang der Wittbräucker Straße mit nur geringem Besatz, wenig funktionaler Zusammenhang zum Einkaufszentrum Höchsten



- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Wittbräucker Straße, problemlose Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren
- mehrere Bushaltestellen im zentralen Versorgungsbereich vorhanden und somit gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV (u. a. Anschluss an Buslinien 432, 433, 434, 442, E441)
- Parkplätze sind auf der Stellplatzanlage zwischen den beiden Lebensmittelmärkten und rund um das Einkaufszentrum Höchsten vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen
- nach erfolgter Umstrukturierung im Nordosten des Zentrums besteht derzeit kein weiterer Bedarf größerer Neuansiedlungen bzw. umfangreicher Verkaufsflächenerweiterungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; davon ausgenommen sind maßvolle Erweiterungen zur Bestandssicherung
- Ergänzung durch kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe (z. B. Blumengeschäft, Metzgerei) sowie kleinteilige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs darstellbar (z. B. Bekleidungs- oder Schuhgeschäft)

#### 4.2.4 Nahversorgungszentrum Benninghofen

Das Nahversorgungszentrum Benninghofen liegt im Osten des Stadtbezirks Hörde im statistischen Bezirk Benninghofen. Eine Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Benninghofer Straße. An das Dortmunder ÖPNV-Netz ist der zentrale Versorgungsbereich durch mehrere Buslinien angeschlossen. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Benninghofen und Loh (rund 8.550 Einwohner\*innen). In Teilbereichen findet damit eine Überlappung mit dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Höchsten statt.

**Versorgungsgebiet:** Benninghofen, Loh (rd. 8.553 Einwohner\*innen / rd. 58,7 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

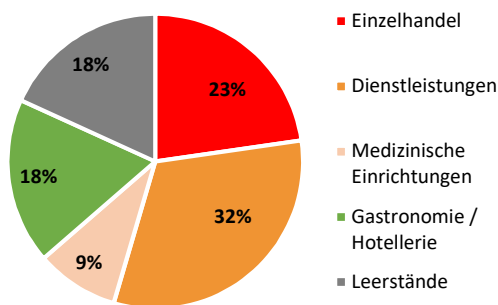
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	2	40	745	78	4,6	77	22,5	20
Blumen / zoolog. Bedarf	1	20	60	6	0,3	4	1,4	18
Gesundheit / Körperpflege	1	20	100	10	0,6	11	4,3	15
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>905</b>	<b>94</b>	<b>5,5</b>	<b>92</b>	<b>28,2</b>	<b>19</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>0,4</b>	<b>8</b>	<b>11,0</b>	<b>4</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>5</b>	<b>1</b>	-	-	<b>19,4</b>	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>960</b>	<b>100</b>	<b>5,9</b>	<b>100</b>	<b>58,7</b>	<b>10</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

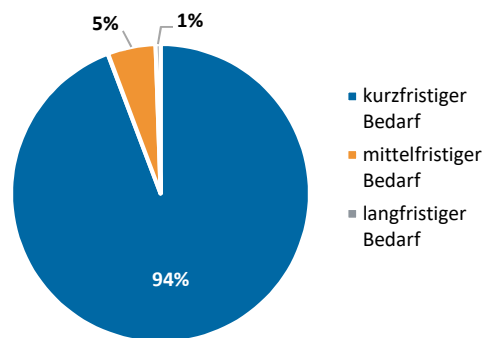
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



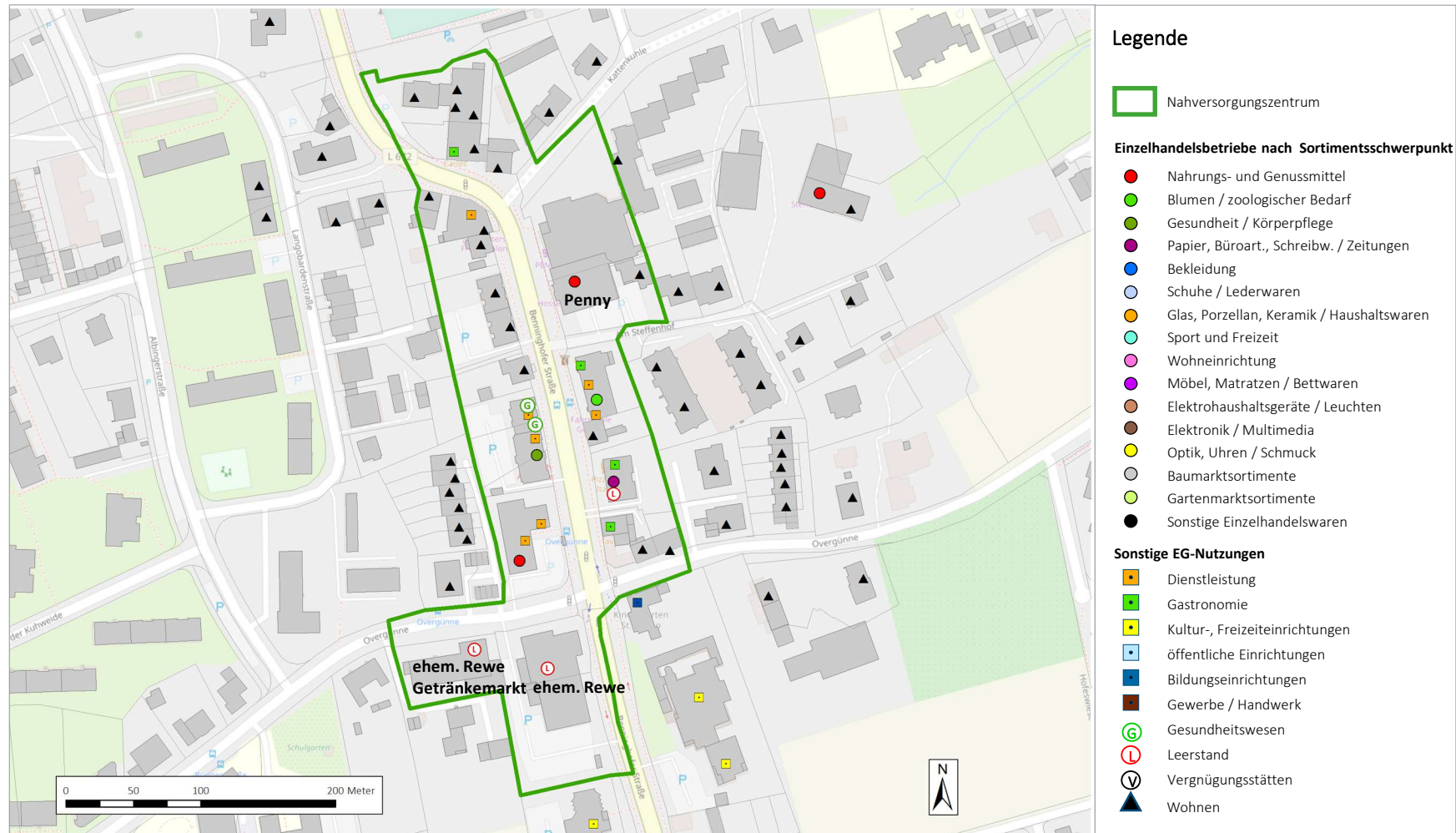
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Penny
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Blumengeschäft, Apotheke, Bäckerei, Kiosk

Karte 33: Nahversorgungszentrum Benninghofen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Benninghofen erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 330 m straßenbegleitend entlang der Benninghofer Straße
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Westen und Osten, im Süden auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im weiteren Umfeld; Begrenzung durch Sportplatz im Norden
- kleinteiliges Nahversorgungszentrum im Süden des Unterbezirks Benninghofen; nach Schließung des Supermarktes Rewe und des angrenzenden Getränkemarktes im Süden des Zentrums ist mit Penny nur noch ein strukturprägender Anbieter im Nahversorgungszentrum Benninghofen ansässig
- keine Veränderung bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums gegenüber 2013

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** beschränkt sich die Ausstattung auf ein Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf, welches überwiegend auf den Magnetbetrieb Penny entfällt; ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs werden lediglich durch einen Kiosk (Zeitschriften) und in Teilen durch die Randsortimente des Lebensmitteldiscounters Penny bedient
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 94 %)
- Nahversorgungsfunktion des Zentrums ist auf die Bevölkerung der Unterbezirke Benninghofen und Loh ausgerichtet (insgesamt ca. 8.550 Einwohner\*innen); damit in Teilen Überschneidung mit Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrum Höchsten
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (v. a. Bank, Versicherung, Friseursalons, Fahrschule, Anwaltskanzlei), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Physiotherapie) sowie gastronomischen Einrichtungen (u. a. Pizzerien, Restaurant, Imbiss) vorhanden
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht; jedoch war in den letzten Jahren ein deutlicher Funktionsverlust zu verzeichnen (insbesondere aufgrund des Wegfalls von Rewe)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- Halbierung der Betriebsanzahl (- 6 Betriebe) und Gesamtverkaufsgröße (- 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist auf Schließung des Rewe Supermarktes und Getränkemarktes sowie auf Betriebsaufgaben kleinteiliger Geschäfte zurückzuführen
- Entwicklung der letzten Jahre ist als kritisch einzustufen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- mit ca. 330 m Nord-Süd-Ausrichtung angemessene Ausdehnung des Nahversorgungszentrums und fußläufige Erlebbarkeit gegeben, jedoch Einschränkung der Aufenthaltsqualität aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Benninghofer Straße; in Teilbereichen verbesserungswürdiges städtebauliches Erscheinungsbild
- verkehrliche Anbindung wird über die Hauptverkehrsstraße Benninghofer Straße sichergestellt
- an den ÖPNV ist das Nahversorgungszentrum über die Bushaltestelle Overgünne angebunden; von hier aus verkehren mehrere Buslinien (u. a. Buslinie 432, 433, 434, 435, E441)
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Benninghofer Straße sowie vor Penny und der Sparkassen-Filiale vorhanden.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern und zu entwickeln.
- kritische Entwicklung in den letzten Jahren; mit nur einem strukturprägenden Betrieb (Lebensmitteldiscounter Penny) sowie nur wenigen ergänzenden kleinteiligen Nutzungen werden nunmehr lediglich die Mindestanforderung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt
- für die Leerstände Rewe / Rewe Getränkemarkt im Süden des Zentrums sollte zeitnah eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung angestrebt werden; die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes würde vor dem Hintergrund der aktuell geringen Ausstattungstiefe und verbesserungswürdigen

Außenwirkung des Zentrums maßgeblich zu einer Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen; konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor; für die Nachnutzung der Immobilien bietet sich bspw. ein Lebensmittel- oder Drogeriemarkt an

- ▶ weitere kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote in Form von Fachgeschäften (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit etc.) darstellbar
- ▶ Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

#### 4.2.5 Nahversorgungszentrum Clarenberg

Das Nahversorgungszentrum Clarenberg liegt im Norden des Stadtbezirks Hörde im gleichnamigen statistischen Bezirk. Das Stadtbezirkszentrum Hörde grenzt nördlich an das Zentrum an, wobei beide Zentren lediglich durch die Bahntrasse getrennt werden. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Burgunderstraße sowie die Straßen Am Oelpfad und Am Bruchheck. Im Norden grenzt der Hörder Bahnhof an den zentralen Versorgungsbereich an. Etwa 200 m südlich des Nahversorgungszentrums befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Clarenberg, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf die östlich angrenzenden Wohnquartiere des Unterbezirkes Clarenberg sowie nördliche Teilbereiche des Unterbezirkes Brücherhof (insgesamt rund 5.930 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Clarenberg (vollständig), Brücherhof (anteilig) (rd. 5.926 Einwohner\*innen / rd. 35,5 Mio. € Kaufkraft)

##### Ausstattung

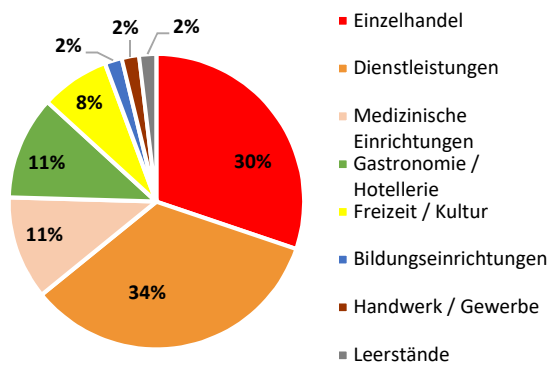
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	10	63	1.025	75	5,9	77	13,6	44
Blumen / zoolog. Bedarf	1	6	60	4	0,2	3	0,9	23
Gesundheit / Körperpflege	1	6	115	8	0,7	8	2,6	25
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>75</b>	<b>1.200</b>	<b>88</b>	<b>6,8</b>	<b>88</b>	<b>17,1</b>	<b>40</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>0,2</b>	<b>2</b>	<b>6,7</b>	<b>3</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>120</b>	<b>9</b>	<b>0,8</b>	<b>10</b>	<b>11,7</b>	<b>7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>1.360</b>	<b>100</b>	<b>7,8</b>	<b>100</b>	<b>35,5</b>	<b>22</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

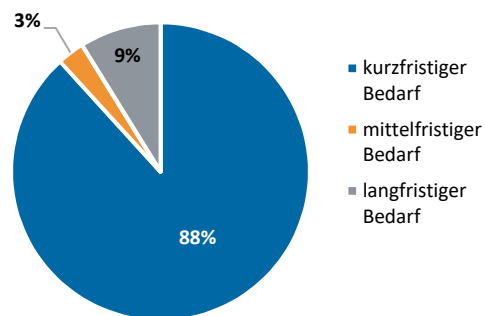
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

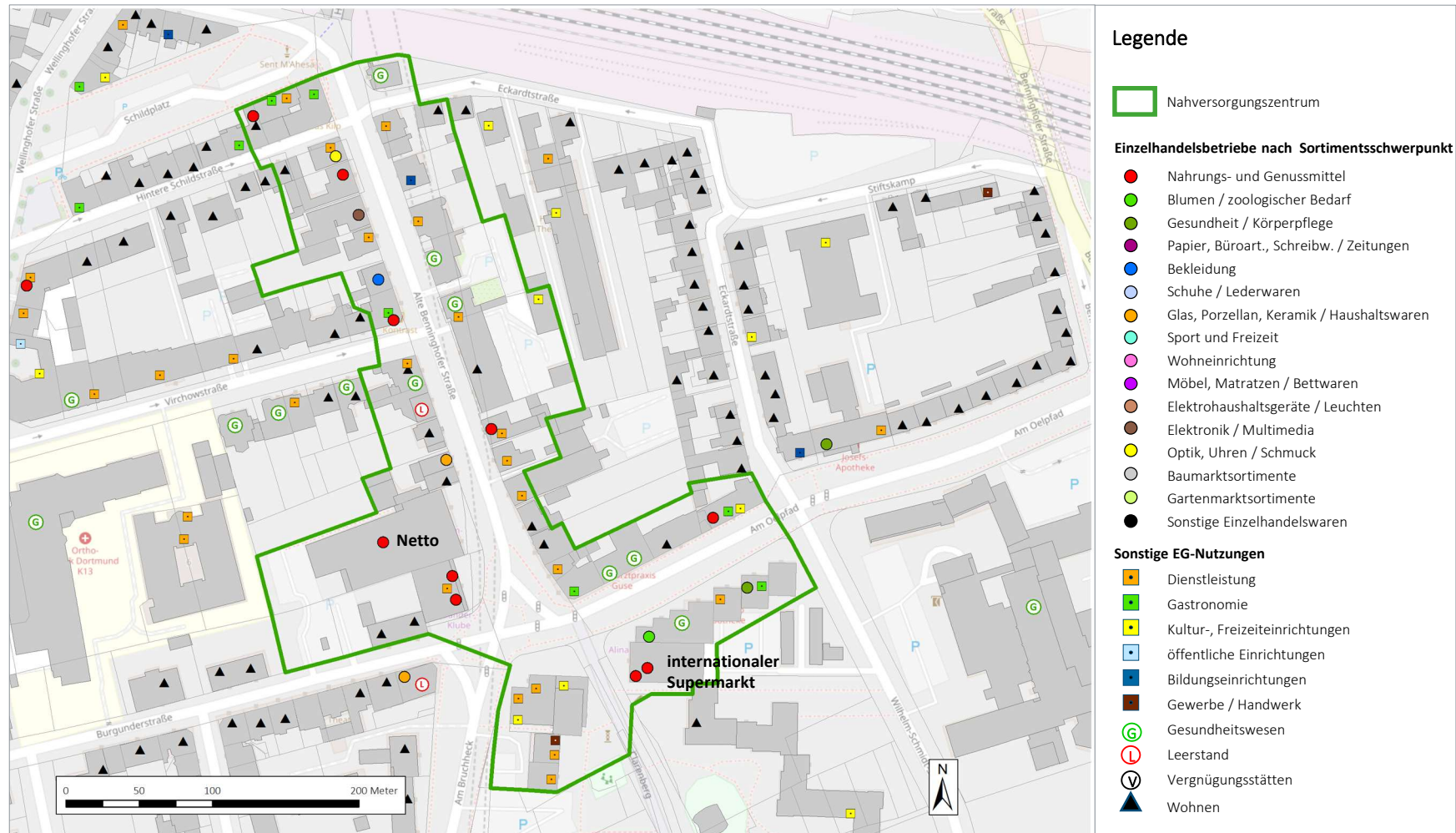


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Netto
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. internationaler Supermarkt, Blumengeschäft, Metzgerei, Bäckereien, Optiker, Kioske



Karte 34: Nahversorgungszentrum Clarenberg



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 300 m in Nord-Süd-Richtung entlang der Alten Benninghofer Straße zwischen Bahntrasse im Norden und Kreuzungsbereich Benninghofer Straße / Am Oelpfad / Am Bruchheck / Clarenberg; Ergänzung durch westlichen Teilbereich der Straße Am Oelpfad
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und Abnahme des Geschäftsbesatzes im Süden, Westen und Osten; im Norden wird das Zentrum durch die Bahntrasse begrenzt, hier besteht ein fußläufiger Übergang zum Stadtbezirkszentrum Hörde
- kleinteiliges Nahversorgungszentrum zwischen Unterbezirken Brücherhof und Clarenberg
- unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen leicht kompaktere Neuabgrenzung gegenüber 2013; engere, gebäudescharfe Abgrenzung in den Randbereichen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden kleinteiligen Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, mit Netto ist ein Magnetbetrieb vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 88 %); neben Netto komplettieren ein internationaler Supermarkt, ein Blumengeschäft, zwei Bäckereien, eine Metzgerei und drei Kioske das nahversorgungsrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich, mittelfristiger Bedarfsbereich mit Bekleidungsgeschäft, langfristiger Bedarfsbereich mit Optiker, An- und Verkauf für Antikwaren und Elektrofachgeschäft vertreten
- Standort übernimmt Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Clarenberg, z. T. auch Unterbezirk Brücherhof (nördliche Teilbereiche)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst verschiedene Dienstleistungsangebote (Versicherung, Friseursalons, Sonnenstudio, Steuerberatung, Kosmetikstudios), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Allgemeinmediziner\*in; Zahnarztpraxis, Kinderarztpraxis), Gastronomiebetriebe (Café, Gaststätten, Imbisse), Kultur- und Freizeiteinrichtungen (u. a. Fitnessstudios), eine Bildungseinrichtung (Nachhilfe) sowie eine Jugendwerkstatt
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 19 auf 16 Betriebe und geringfügiger Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um ca. 100 m<sup>2</sup> ist auf Schließung kleinteiliger Betriebe zurückzuführen
- gegenüber 2013 Übernahme von Rewe durch Netto erfolgt

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit ca. 300 m Länge angemessene räumliche Nord-Süd-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum
- hohe Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Am Oelpfad / Burgunderstraße; Alte Benninghofer Straße deutlich verkehrsberuhigter
- dichte Straßenrandbebauung und überwiegend urbaner Charakter; nur wenige Verweilmöglichkeiten (z. B. Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Außengastronomie) im Zentrum vorhanden
- verkehrliche Anbindung des Zentrums ist über die Burgunderstraße sowie die Straßen Am Oelpfad und Am Bruchheck sichergestellt
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Nähe zum Hörder Bahnhof und den Stadtbahnhaltestellen Hörde Bahnhof und Clarenberg; von hier aus ist Stadtbahn-Linie U 41 zu erreichen
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend entlang der Alte Benninghofer Straße vorhanden; weitere Stellplatzflächen existieren im hinteren Bereich von Netto sowie in der Straße Am Bruchheck

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Erhalt des Magnetbetriebes zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- ▶ Verbesserung der städtebaulichen Situation im Nahversorgungszentrum (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Schaffung von Verweilmöglichkeiten)
- ▶ Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

#### 4.2.6 Nahversorgungszentrum Wellinghofen

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum 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 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Hacheneey (Unterbezirke Schulzentrum Hacheneey und Pferdebachtal) sowie den Unterbezirk Wellinghofen (rund 5.400 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Schulzentrum Hacheneey, Pferdebachtal, Wellinghofen (rd. 5.400 Einwohner\*innen / rd. 27,8 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

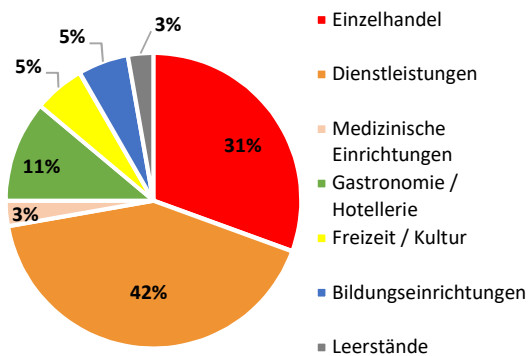
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	5	45	410	32	3,1	49	10,7	29
Blumen / zoolog. Bedarf	2	18	115	9	0,3	5	0,7	52
Gesundheit / Körperpflege	1	9	195	15	0,8	13	2,0	42
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>73</b>	<b>720</b>	<b>56</b>	<b>4,3</b>	<b>68</b>	<b>13,4</b>	<b>32</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>170</b>	<b>13</b>	<b>0,4</b>	<b>7</b>	<b>5,2</b>	<b>8</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>400</b>	<b>31</b>	<b>1,6</b>	<b>26</b>	<b>9,2</b>	<b>17</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>1.290</b>	<b>100</b>	<b>6,3</b>	<b>100</b>	<b>27,8</b>	<b>23</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

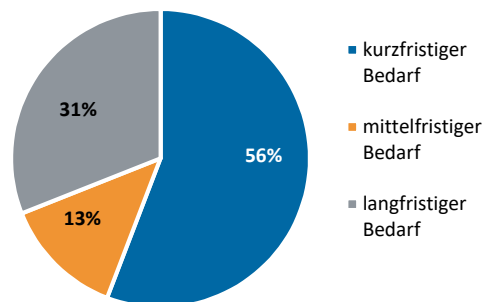
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



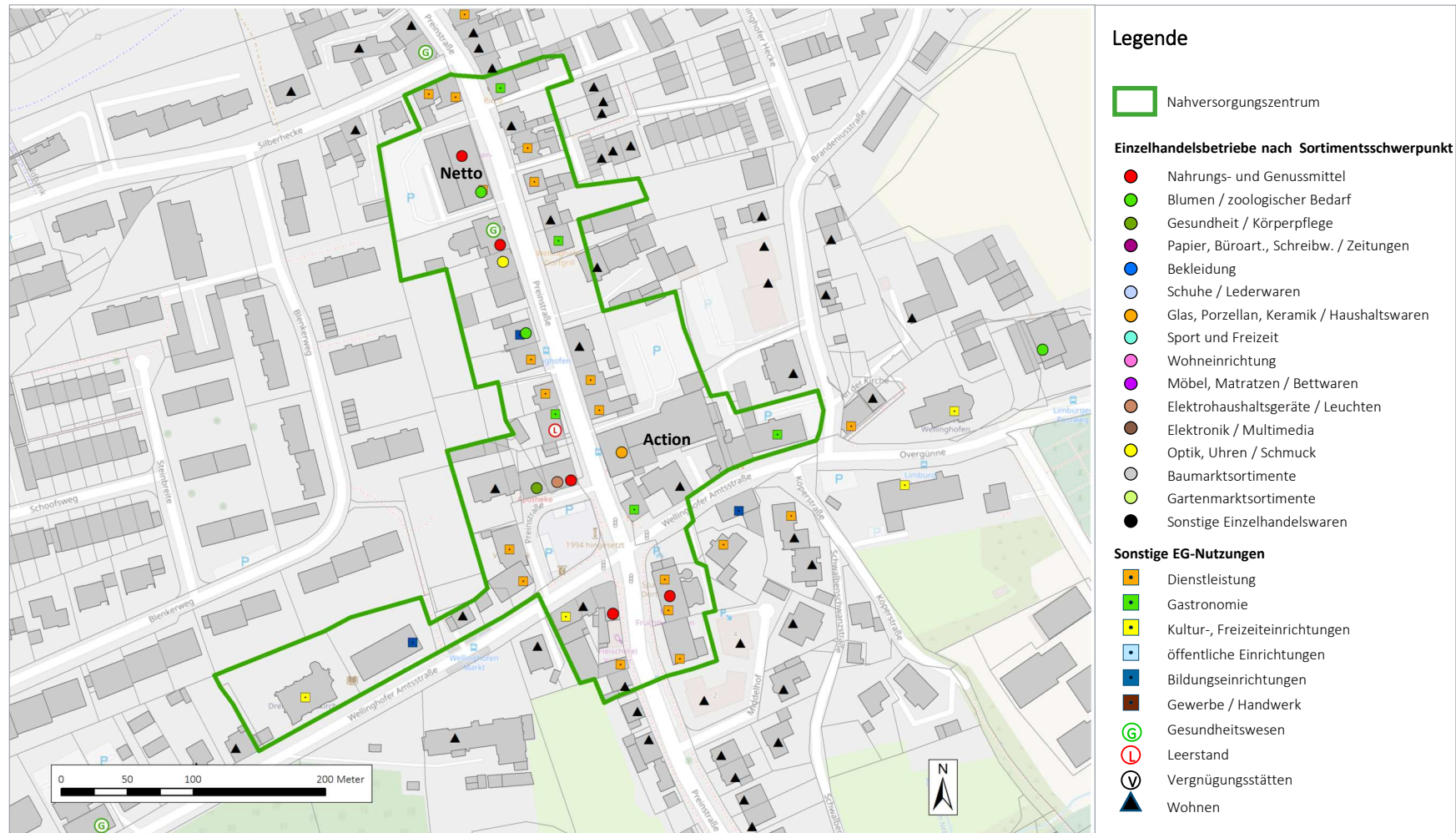
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Action
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Netto, Obst- und Gemüseladen, Optiker, Tierfutterfachgeschäft, Apotheke, Metzgerei, Blumengeschäft, Kioske

Karte 35: Nahversorgungszentrum Wellinghofen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

- kompaktes im Zentrum von Wellinghofen gelegenes Nahversorgungszentrum, Ausdehnung entlang Preinstraße (Nord-Süd-Richtung) über eine Distanz von rd. 280 m; Ausdehnung entlang der Wellinghofer Amtsstraße (Ost-West-Richtung) etwa 270 m
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und deutliche Abnahme zentrenprägender Nutzungen; Begrenzung durch Freiflächen in Richtung Südwesten
- gewachsenes, kleinteiliges Nahversorgungszentrum in der historischen Ortsmitte von Wellinghofen, mit Netto und Action zwei strukturprägende Einzelhandelsbetriebe vorhanden

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 56 %); der mittelfristige Bedarf macht ca. 13 % und der langfristige Bedarf ca. 31 % der Gesamtverkaufsfläche aus (Abdeckung hier v. a. durch Action)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Bank, Versicherungen, Pflegedienste, Friseursalons etc.), Gastronomiebetriebe (Restaurant, Imbisse, Kneipe), Freizeit- und Kultur (Kirche, Pilates) sowie Bildungseinrichtungen (Bibliothek, KITA)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung derzeit nicht gerecht; bestehender Handlungsbedarf zur Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- Rückgang der Betriebsanzahl (-5 Betriebe) und Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche (ca. – 190 m<sup>2</sup>)
- v. a. Geschäftsaufgaben kleinteiliger Betriebe; gleichzeitig Ansiedlung von Action

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- kompaktes, dörflich geprägtes Zentrum; fußläufige Erlebbarkeit gegeben; abnehmende Nutzungsdichte im Süden des Zentrums (Wellinghofer Amtsstraße)
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Preinstraße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren.
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestellen Wellinghofen und Wellinghofen Markt (Buslinien 438, 441, 442, 443, 447 und E441) im zentralen Versorgungsbereich
- ausreichende Parkplatzsituation; Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Preinstraße sowie in Form kleiner Kundenparkplätze der Anbieter Netto und Action vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel
- das Nahversorgungszentrum Wellinghofen wird seiner Versorgungsaufgabe im Bereich der Grundversorgung (kurzfristige Bedarfsdeckung) derzeit unzureichend gerecht. Hier besteht Handlungsbedarf zur Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes
- der Lebensmitteldiscounter Netto erfüllt aufgrund dessen geringer Verkaufsflächendimensionierung nicht mehr die Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt; hier sind Erweiterungsmöglichkeiten des Anbieters innerhalb des Zentrums zu prüfen

### 4.3 Sonstige Standorte

#### 4.3.1 Nahversorgungsstandorte in Hörde

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten konnten in Hörde die Standortbereiche Steinkühlerweg, Brücherhof / Teutonenstraße und Niederhofen als Nahversorgungsstandorte bestätigt werden (vgl. Übersicht 7). Dazu wird der Standortbereich Rathenaustraße im Masterplan Einzelhandel 2021 als neuer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 7: Nahversorgungsstandorte in Hörde

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Steinkühlerweg</b>	Penny, Das Futterhaus, Blumengeschäft, Metzgerei, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>Versorgungsfunktion für an den Steinkühler Weg in Richtung Norden und Süden angrenzende Wohnsiedlungen (nordöstlicher Teilbereich des Unterbezirks Remberg)</li> <li>neben Penny weitere Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen (u. a. Tierfutterfachmarkt, Metzgerei, Blumengeschäft, Reinigung) entlang des Steinkühlerwegs vorhanden; Standortbereich übernimmt jedoch aufgrund der geringen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und der siedlungsstrukturellen Zusammenhänge keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt und kann demnach nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden</li> </ul>	NuG	445
			Nonfood	735
		<b>gesamt</b>	<b>1.180</b>	
<b>Brücherhof / Teutonenstraße</b>	Aldi Nord, Hörder Ünver Markt (int. Supermarkt), Bäckerei, Apotheke, Kiosk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>Ausrichtung der Versorgung auf Wohnbevölkerung in den Unterbezirken Brücherhof (v. a. südliche Teilbereiche) und Phönix-West (v. a. südöstliche Teilbereiche)</li> <li>der Standortbereich verfügt über keinen Zentrencharakter (geringer Nutzungsbesatz, stark frequentierte Kreuzung der Hauptverkehrsachsen Gildenstraße und Norkirchenstraße stellt Barriere zwischen Aldi Nord und restlichen Nutzungen dar) und kann damit nicht als Nahversorgungszentrum bewertet werden; zudem räumliche Nähe zu Nahversorgungszentrum Clarenberg und Stadtbezirkszentrum Hörde gegeben</li> </ul>	NuG	1.160
			Nonfood	260
		<b>gesamt</b>	<b>1.420</b>	
<b>Niederhofen</b>	Rewe, Rossmann, Bäckereien, Apotheke	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>Versorgungsfunktion für Unterbezirk Durchstraße</li> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund unzureichendem Nutzungsbesatz, geringer Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und somit fehlender</li> </ul>	NuG	395
			Nonfood	705
		<b>gesamt</b>	<b>1.100</b>	



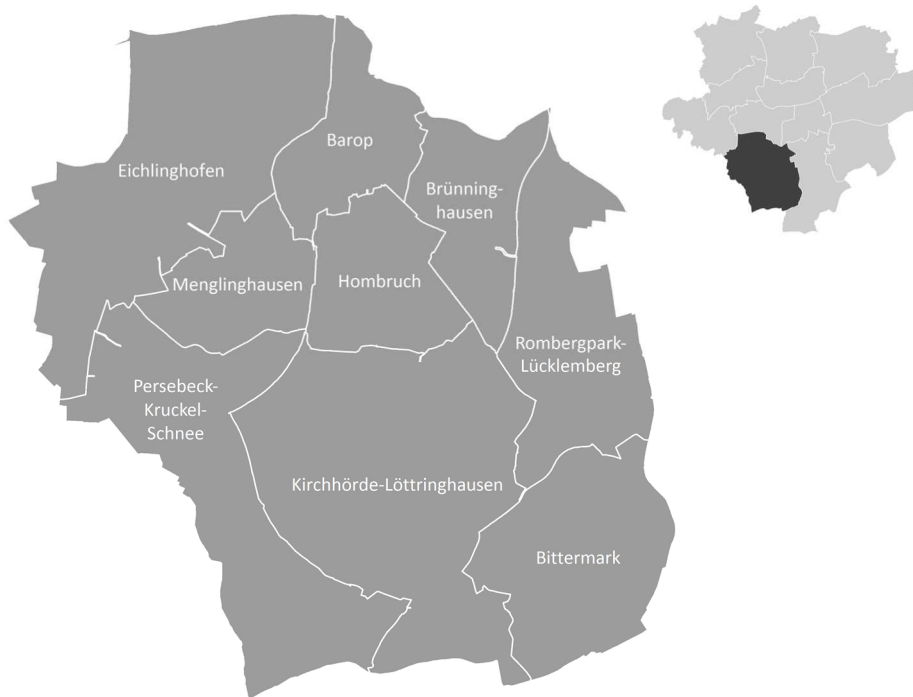
Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
		Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus Modernisierungs- / Erweiterungsbedarf bei Rewe		
<b>Rathenaustraße</b>	Rewe, Rewe Getränkemarkt, Bäckerei, Kiosk	gegenüber 2013 Neuausweisung als Nahversorgungsstandort	NuG	1.940
		zusammenhängende, dichte Wohnbebauung in Richtung Osten, Westen und Norden und somit wohnsiedlungsräumlich integrierter Standort; überwiegend gewerbliche Nutzungen in südlicher Richtung angrenzend, im weiteren Umfeld auch in Richtung Süden überwiegend Wohnquartiere verortet	Nonfood	90
		Standortverbund übernimmt Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen im südwestlichen Teil des Unterbezirks Remberg	<b>gesamt</b>	<b>2.030</b>
		für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und insbesondere zentrenprägende Nutzungsformen; zudem räumliche Nähe zum Stadtbezirkzentrum Hörde gegeben (ca. 600 – 700 m Luftlinienentfernung)		

GMA-Empfehlungen 2022

## 5. Standortprofil Hombruch

Der Stadtbezirk Hombruch liegt im südwestlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 34,85 km<sup>2</sup>.

Karte 36: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2021

Mit rd. **57.000 Einwohner\*innen** zählt der beliebte Wohnstandort Hombruch nach der Innenstadt-Nord und der Innenstadt-Ost zu den einwohnerstärksten Stadtbezirken Dortmunds. Die meisten Ortsteile bzw. statistischen Bezirke zwischen den Autobahnen A 40 und A 45 sind zu einem Siedlungskörper zusammengewachsen, während Eichlinghofen noch als eigenständige Siedlung erkennbar ist. Der Bereich Persebeck-Kruckel geht bereits nahtlos in das Siedlungsgebiet der Nachbarstadt Witten über.

Tabelle 24: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hombruch

Einwohner*innen im Stadtbezirk	56.949 (2011: 56.110)
Einwohnerdichte	1.634 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Stadtteile / Statistische Unterbezirke (Einwohner*innen)	610 Barop (7.438) 620 Bittermark (2.726) 630 Brünninghausen (3.910) 640 Eichlinghofen (8.442) 650 Hombruch (11.822) 660 Persebeck-Kruckel-Schnee (3.950) 670 Kirchhörde-Löttringhausen (9.943) 680 Rombergpark-Lücklemburg (5.607) 690 Menglinghausen (3.111)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden drei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt und um das Nahversorgungszentrum Lücklemburg ergänzt<sup>67</sup> (vgl. Kapitel IV., 5.2.1 – 5.2.4). Der bereits 2013 dargestellte Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung sowie die drei Nahversorgungsstandorte werden ebenfalls bestätigt. Dazu werden die Nahversorgungsstandorte Hagener Straße und Baroper Kirchweg neu ausgewiesen.

**Tabelle 25: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch**

Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Hombruch                      Nahversorgungszentrum Eichlinghofen                      Nahversorgungszentrum Kirchhörde</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Brünninghausen / Renninghausen</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Barop                      Löttringhausen                      Persebeck-Kruckel</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Hombruch (vgl. Kapitel IV., 5.2.1)                      Nahversorgungszentrum Eichlinghofen (vgl. Kapitel IV., 5.2.2)                      Nahversorgungszentrum Kirchhörde (vgl. Kapitel IV., 5.2.3)                      Nahversorgungszentrum Lücklemburg (vgl. Kapitel IV., 5.2.4)</p> <p><b>Sonderstandort Nahversorgung:</b>                      Brünninghausen / Renninghausen (vgl. Kapitel IV., 5.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Barop                      Löttringhausen                      Hagener Straße                      Persebeck-Kruckel                      Baroper Kirchweg                      (vgl. Kapitel IV. 5.3.2)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	47.750 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	28.590 m <sup>2</sup> (rd. 60 %)

<sup>67</sup> Das Nahversorgungszentrum Lücklemburg wurde im Zuge der 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 neu ausgewiesen. Der Ratsbeschluss zur 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 ist am 23.09.2021 erfolgt.

Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch	
davon an Sonderstandorten Nahversorgung	3.880 m <sup>2</sup> (rd. 8 %)
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	838 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	106,9 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	6.811 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	387,9 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

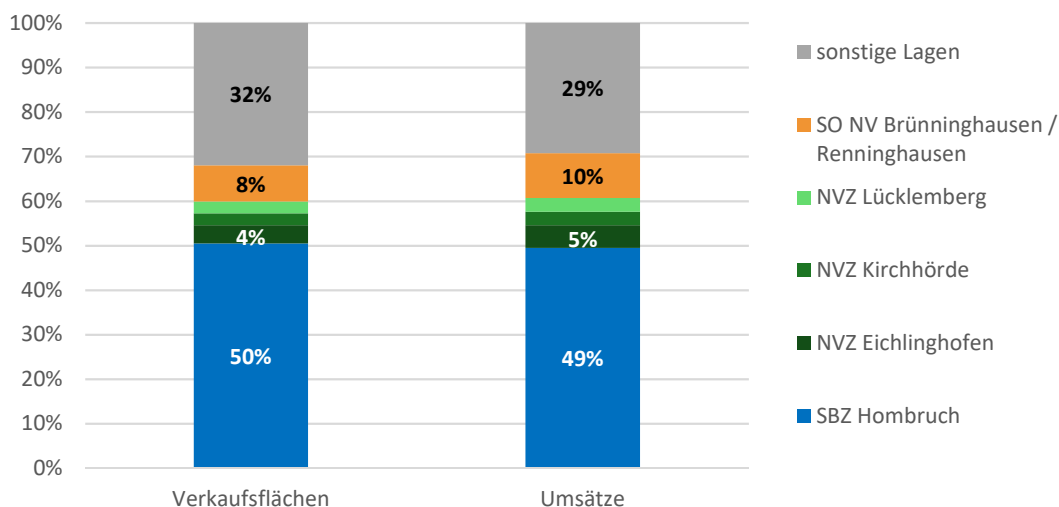
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2021 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Hombruch ist den Zentren zuzuordnen. Etwa die Hälfte der bezirklichen Verkaufsfläche (rd. 50 %) entfällt dabei auf das Stadtbezirkszentrum Hombruch. Dieses ist gleichzeitig der umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird ca. 49 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Hombruch erwirtschaftet (vgl. Abbildung 20).

Mit einem Wert von 106,9 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Hombruch sowohl über dem gesamtstädtischen Wert (94,0) als auch über dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die **Zentralität** von 64 zeigt, dass der Hombrucher Einzelhandel imstande ist, per Saldo mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (vgl. Tabelle 26). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Hombruch sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 13 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 9 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Dementgegen entwickelten sich die Zentren des Stadtbezirks jedoch größtenteils stabil (vgl. Kapitel IV. 5.2).

Abbildung 20: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hombruch)



Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Hinsichtlich der **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Hombruch ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 47 % der Gesamtverkaufsfläche in Hombruch) auszumachen (vgl. Tabelle 26). Weitere Schwerpunkte liegen auf typisch zentrenrelevanten (u. a. Bekleidung, GPK / Haushaltswaren) bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Gesundheit / Körperpflege). Im langfristigen Bedarfsbereich zeigt sich lediglich in den Sortimenten Möbel, Matratzen / Bettwaren und Optik, Uhren / Schmuck eine gute Ausstattung. Deutliche Angebotsdefizite sind hingegen in den Bau- und Gartenmarktsortimenten (Zentralitäten von 10 bzw. 4) sowie bei Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten und Elektronik / Multimedia (Zentralitäten von 10 bzw. 9) auszumachen. Hier beschränkt sich das Angebot auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe.

Tabelle 26: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hombruch

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	82	22.480	136,8	149,0	92
Blumen / zoolog. Bedarf	14	1.795	5,7	9,3	61
Gesundheit / Körperpflege	18	4.270	31,7	28,4	112
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>114</b>	<b>28.545</b>	<b>174,2</b>	<b>186,7</b>	<b>93</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	10	1.845	9,4	18,3	52
Bekleidung	27	5.810	24,6	31,7	78
Schuhe / Lederwaren	4	1.055	4,9	8,7	56
Sport und Freizeit	3	850	3,1	14,3	22
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>44</b>	<b>9.560</b>	<b>42,0</b>	<b>72,9</b>	<b>58</b>

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
GPK / Haushaltswaren	15	2.910	9,3	5,5	168
Wohneinrichtung	4	810	1,7	8,7	20
Möbel, Matratzen / Bettwaren	9	3.690	8,5	23,4	36
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	260	1,4	14,0	10
Elektronik / Multimedia	6	295	2,0	23,3	9
Optik, Uhren / Schmuck	17	670	6,6	9,8	67
Baumarktsortimente	6	910	2,4	24,4	10
Gartenmarktsortimente	1	100	0,5	13,7	4
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	5,7	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>60</b>	<b>9.645</b>	<b>32,5</b>	<b>128,5</b>	<b>25</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>218</b>	<b>47.750</b>	<b>248,7</b>	<b>388,1</b>	<b>64</b>

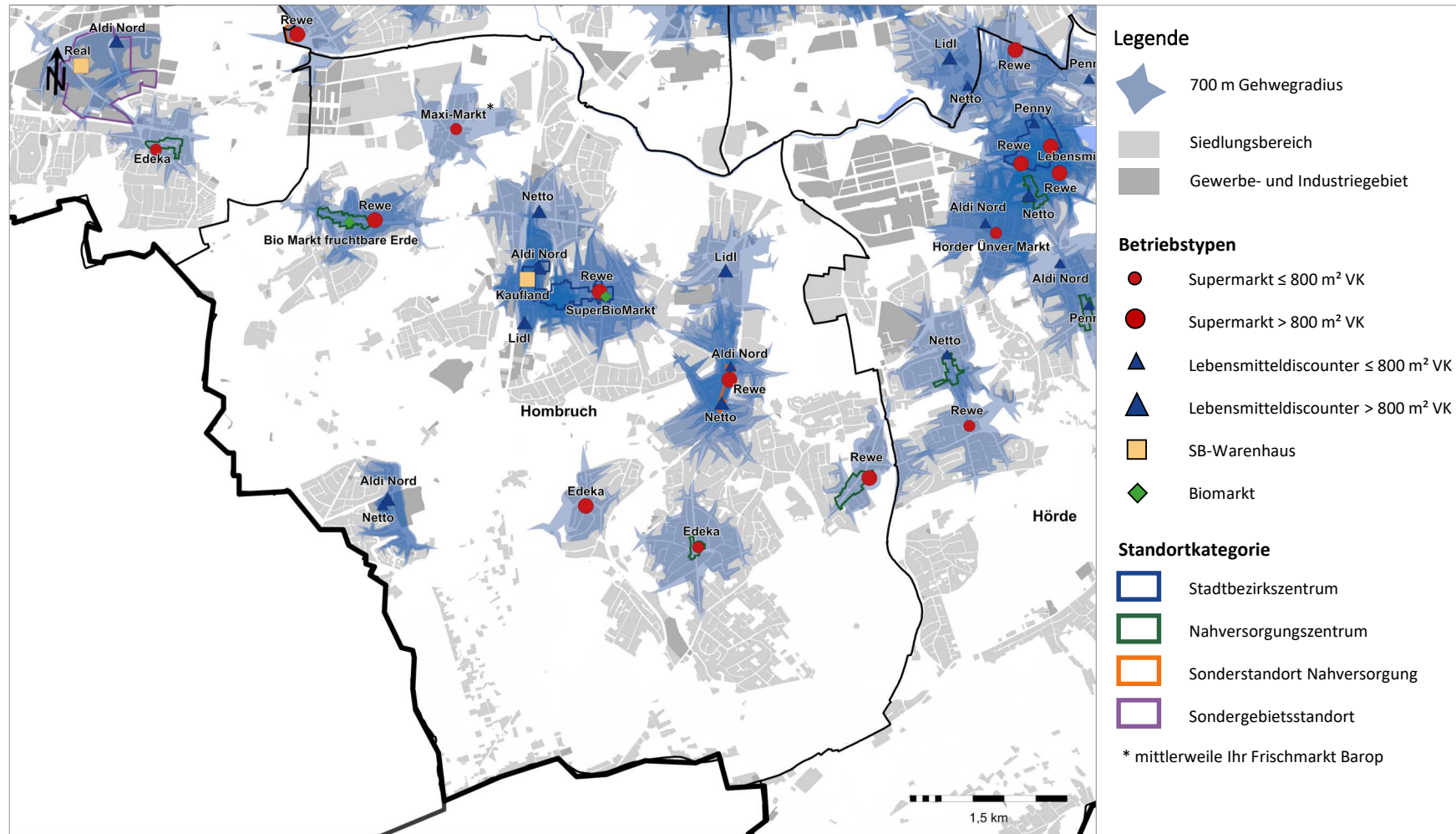
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Hombruch zeigt sich eine insgesamt ausgewogene **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 37). Lediglich in den statistischen Bezirken Bittermark und Menglinghausen (westliche Bereiche) sowie z. T. in den Unterbezirken Schönau, Löttringhausen-Süd, Krückenweg (nordöstliche Bereiche) und Deutsch-Luxemburger-Straße (südliche Bereiche) existieren kleinere räumliche Versorgungslücken, welche allerdings keine ausreichende Einwohnerpotenziale für eigene Nahversorgermärkte bieten. Größere Versorgungslücken sind gegenwärtig nicht auszumachen. Insbesondere die Neueröffnung des Supermarktes Rewe in Lücklemburg hat zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation im südlichen Teil des Stadtbezirks beigetragen.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Hombruch rd. 395 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen und liegt somit in etwa im Durchschnitt der Gesamtstadt Dortmund (rd. 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 92 (Gesamtstadt Dortmund: 98), was angesichts der erhöhten Kaufkraft innerhalb des Stadtbezirks auf gewisse Kaufkraftabflüsse an die angrenzenden Stadtbezirke hinweist.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Hombruch mit insgesamt sechs Supermärkten (4 x Rewe, 2 x Edeka), sechs Discountern (3 x Netto, 2 x Aldi Nord, 1 x Lidl), einem SB-Warenhaus (Kaufland), zwei größeren Biomärkten (Biomarkt Fruchtbare Erde, SuperBioMarkt) und einem internationalen Supermarkt (MaxiMarkt) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. kleine Bioläden, Reformhäuser, Feinkostgeschäft, Hofläden). Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte.

Karte 37: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hombruch



Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

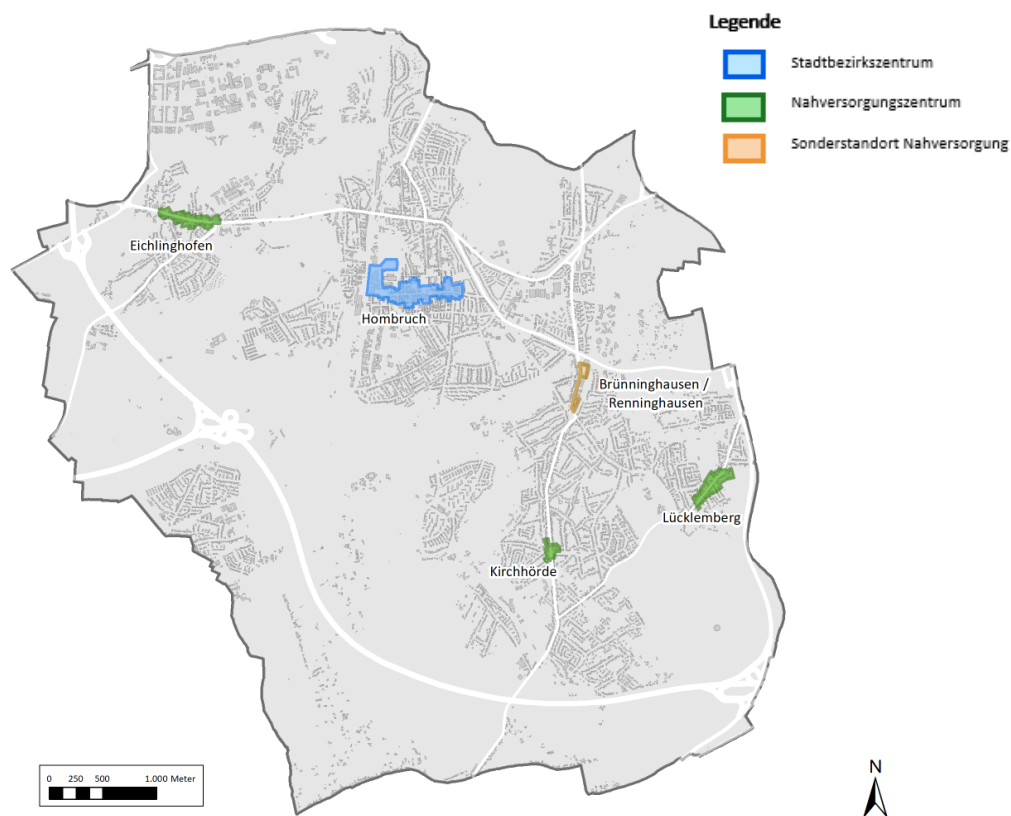


## 5.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Hombruch

In der Karte 38 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Hombruch dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche – unter Berücksichtigung der ergänzenden Sonderstandorte Nahversorgung – liegen im Stadtbezirk Hombruch:

- /// Stadtbezirkszentrum Hombruch (2013: Stadtbezirkszentrum Hombruch)
- /// Nahversorgungszentrum Eichlinghofen (2013: Nahversorgungszentrum Eichlinghofen)
- /// Nahversorgungszentrum Kirchhörde (2013: Nahversorgungszentrum Kirchhörde)
- /// Nahversorgungszentrum Lücklemburg (im Zuge der 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 neu ausgewiesen)
- /// Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen (2013: Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen)

Karte 38: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hombruch



Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 5.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 5.2.1 Stadtbezirkszentrum Hombruch

Das Stadtbezirkszentrum 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. Der Standortbereich war bereits im Masterplan Einzelhandel 2013 als Stadtbezirkszentrum eingestuft. Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hombruch (rund 56.950 Einwohner\*innen).

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Hombruch	56.949	387,9
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.167	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadtbezirk Hombruch (rd. 56.949 Einwohner*innen / rd. 387,9 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	21	21	7.865	33	49,5	40	149,0	33
Blumen, zoologischer Bedarf	3	3	315	1	1,5	1	9,3	16
Gesundheit / Körperpflege	11	11	2.470	10	18,1	15	28,4	64
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>10.650</b>	<b>44</b>	<b>69,1</b>	<b>56</b>	<b>186,7</b>	<b>37</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	4	4	1.220	5	6,4	5	18,3	35
Bekleidung	21	21	5.305	22	21,6	18	31,7	68
Schuhe / Lederwaren	3	3	1.015	4	4,7	4	8,7	54
Sport und Freizeit	2	2	660	3	2,4	2	14,3	17
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>8.200</b>	<b>34</b>	<b>35,1</b>	<b>29</b>	<b>72,9</b>	<b>48</b>

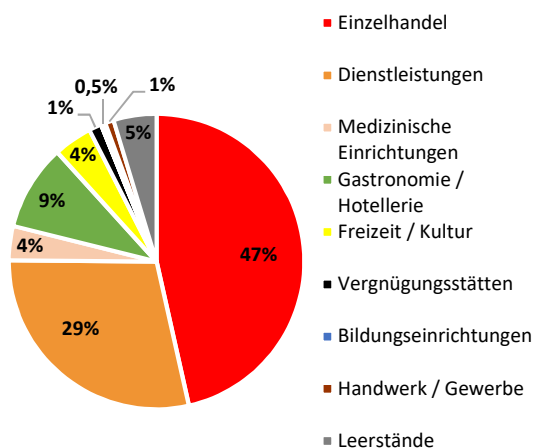
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
GPK / Haushaltswaren	8	8	2.305	10	6,9	6	5,5	124
Wohneinrichtung	3	3	730	3	1,5	1	8,7	17
Möbel, Matratzen / Bettwaren	3	3	1.160	5	2,2	2	23,4	9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	90	-	0,6	-	14,0	4
Elektronik / Multimedia	6	6	240	1	1,6	1	23,3	7
Optik, Uhren / Schmuck	13	13	530	2	5,2	4	9,8	53
Baummarktsortimente	1	1	165	1	0,5	-	24,4	2
Gartenmarktsortimente	-	-	40	-	0,3	-	13,7	2
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	5,7	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>5.260</b>	<b>22</b>	<b>18,8</b>	<b>15</b>	<b>128,5</b>	<b>15</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>24.110</b>	<b>100</b>	<b>123,0</b>	<b>100</b>	<b>388,1</b>	<b>32</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

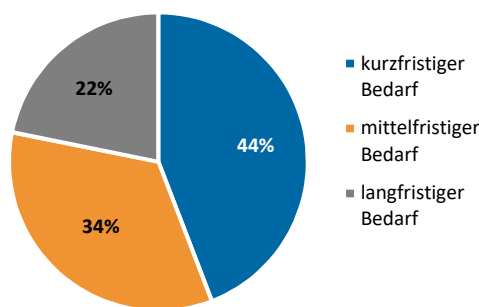
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



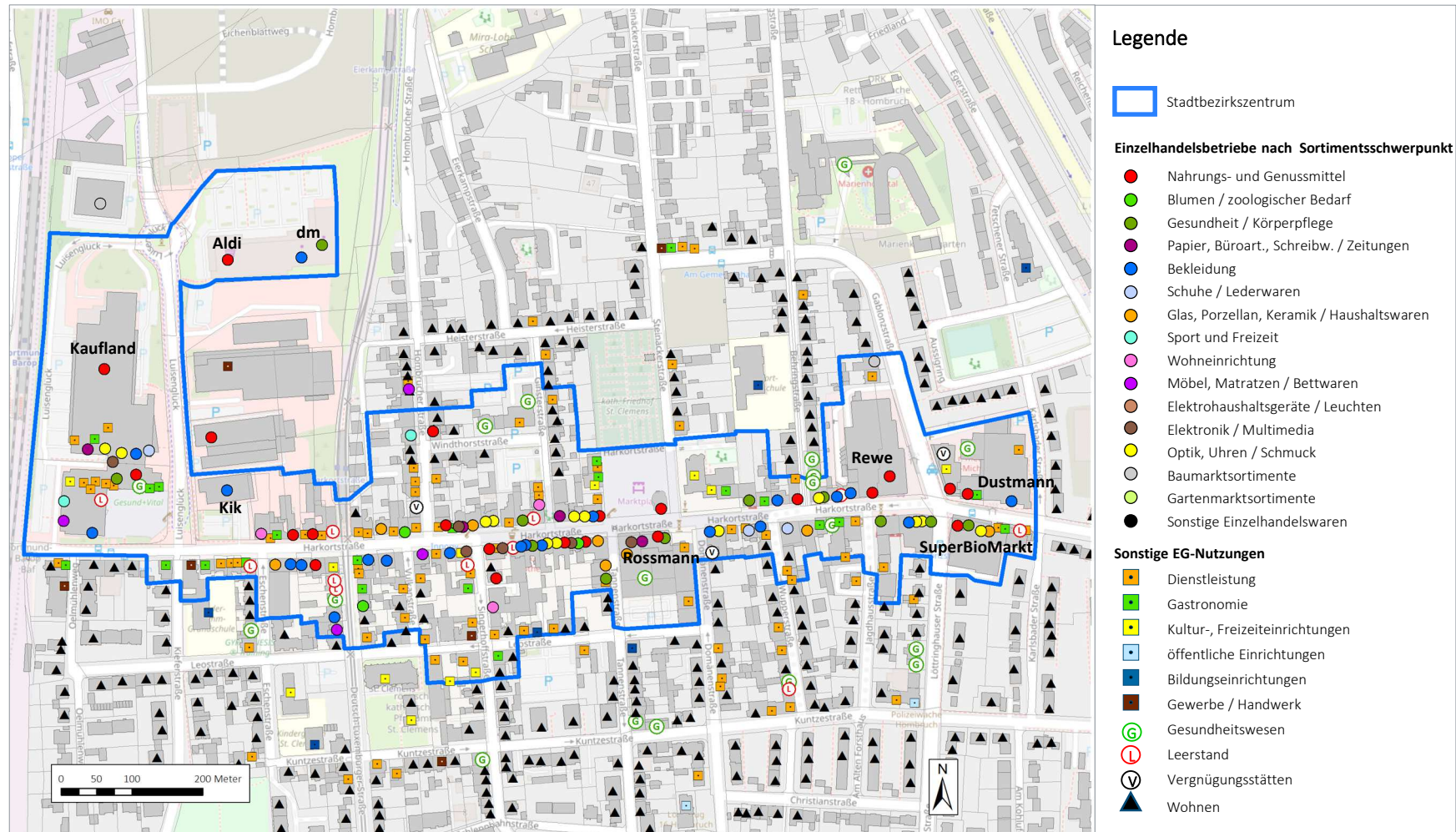
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Kaufland, Dustmann, Rewe
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Aldi Nord, JYSK, Kik, Rossmann
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      u. a. SuperBioMarkt, dm (2x), Tedi (2x), Edelhelfer, Deichmann
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. NKD, Mayersche Buchhandlung, Kodi, Schuhhaus Pettrup

Karte 39: Stadtbezirkszentrum Hombruch



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Hombruch erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 900 m zwischen den Bahngleisen der S-Bahnlinie S 5 im Westen und der Karlsbader Straße im Osten; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 400 m (zwischen dem neuen Einzelhandelsstandort Luisenglück mit Aldi Nord, dm und Ernsting's family im Norden und der Leostraße im Süden)
- Begrenzung durch Wohnbebauungen sowie aufgrund auslaufender Geschäftsbesätze im Norden, Osten und Süden, in westlicher Richtung wird das Zentrum durch die Bahngleise begrenzt, welche eine städtebauliche Barriere darstellen
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz entlang der Harkortstraße zwischen Einmündung Singerhofstraße und Wupperstraße; hier befindet sich die Fußgängerzone und der Standort des Wochenmarktes; sowohl inhabergeführter als auch filialisierter Einzelhandel vorhanden
- gegenüber 2013 Erweiterung des Zentrums im nordwestlichen Bereich (Hinzunahme des Einzelhandelsstandortes Luisenglück mit Aldi Nord, dm und Ernsting's family); gleichzeitig kompaktere Abgrenzung im südlichen Bereich des Zentrums aufgrund des auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes
- Zerteilung des Zentrums zwischen dem gewachsenen Zentrumskern im Süden (Haupteinkaufslage und Fußgängerzone Harkortstraße mit inhabergeführten, z. T. kleinteiligen Betrieben und Filialisten) und dem neuen Einzelhandelsstandort Luisenglück im Nordwesten (überwiegend großflächige Fachmarktangebote im Harkortbogen-Center mit u. a. Kaufland, Deichmann, JYSK sowie dem Standortverbund Aldi Nord, dm und Ernsting's family; überwiegend autokundenorientiert); gering ausgeprägte funktionale Austauschbeziehungen zwischen diesen beiden Standorten, auch aufgrund der großen Längenausdehnung des Zentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; umfassender Betriebstypenmix; Textilkaufhaus (Dustmann), Einkaufszentrum Harkortbogen-Center (u. a. mit Kaufland SB-Warenhaus, Deichmann) sowie weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi Nord, Rewe, JYSK, Rossmann) als strukturprägende Betriebe vorhanden
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 44 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 7.865 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 34 % bzw. 22 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Hombruch (rd. 56.950 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Anwaltskanzleien, Immobilienbüros, Friseursalons, Reisebüros u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. diverse Facharztpraxen), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Bars, Cafés, Imbisse), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Fitnessstudios, Stadtteilbücherei), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bezirksverwaltung) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe vorhanden
- Stadtbezirkszentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- geringfügiger Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 104 auf 99 (ca. - 5 %)
- insgesamt sehr stabile Entwicklung; Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 900 m West-Ost- bzw. max. 400 m Nord-Ost-Ausrichtung ist die fußläufige Erlebbarkeit in Teilen eingeschränkt; fehlende fußläufige Austauschbeziehungen zwischen der Haupteinkaufslage Harkortstraße und dem neuen Einzelhandelsstandort Luisenglück (siehe oben)

- Kernbereich des Stadtbezirkszentrums (entlang der Harkortstraße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte
- Nutzungsbesatz in den Nebenstraßen weiterhin ausgeprägt (insbesondere Luisenglück, Hombrucher Straße, Singerhoffstraße), mit Ausnahme der Straße Luisenglück liegt der Schwerpunkt in den Nebenstraßen überwiegend auf Komplementärnutzungen (insbesondere Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen) und nur noch wenigen Einzelhandelsbetrieben
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, keine räumliche Konzentration der Leerstände auszumachen
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Baroper Bahnhofstraße und Harkortstraße sowie die nördlich und südlich angrenzenden Stichstraßen
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der S-Bahn-Haltestelle Dortmund-Barop (Haltestelle der Linie S 5), der Stadtbahnhaltestelle Harkortstraße (Haltestelle der Linie U 42) sowie mehrerer Bushaltestellen im zentralen Versorgungsbereich
- gutes Parkplatzangebot; mehrere Parkmöglichkeiten (u. a. Parkhaus Harkortbogen, Parkplätze Leostraße / Tannenstraße, Windhorststraße) im Zentrum vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung); Bewahrung der Angebotsvielfalt im Zentrum
- ▶ Ein besonderer Fokus sollte auf der Sicherung und Weiterentwicklung des gewachsenen Zentrums-kerns (Haupteinkaufslage Harkortstraße) liegen
- ▶ Um einer weiteren Verstärkung des räumlichen Ungleichgewichts zwischen gewachsenem Zentrum im Südosten und den Fachmarktangeboten im Nordwesten (Luisenglück) entgegenzuwirken, sollte am Standort Luisenglück keine nennenswerte räumliche Ausdehnung über den Bestand hinaus forciert werden; weitere Ansiedlungen sollten hier vermieden und stattdessen auf die Haupteinkaufslage (Harkortstraße) gelenkt werden
- ▶ Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch u. a. Möblierung und Begrünung des Straßenraums (z. B. Optimierung der Platzgestaltung vor dem Harkortbogen-Center)
- ▶ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Hombrucher Marktplatz



### 5.2.2 Nahversorgungszentrum Eichlinghofen

Das Nahversorgungszentrum 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. Ferner 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. Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Eichlinghofen (rund 8.400 Einwohner\*innen), wozu besonders auch die Versorgung der am Campus Süd wohnenden Student\*innen gehört.

**Versorgungsgebiet:** Eichlinghofen, Salingen, Universität (rd. 8.440 Einwohner\*innen/ rd. 56,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

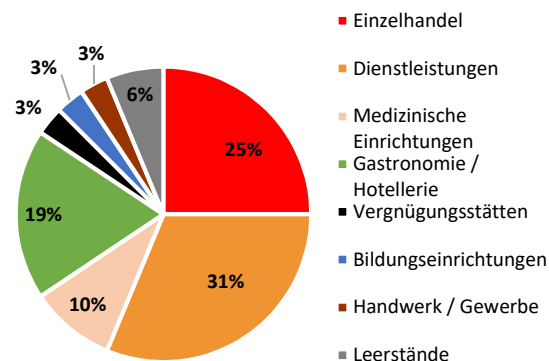
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	4	50	1.590	81	10,2	80	21,5	47
Blumen / zoolog. Bedarf	1	13	40	2	0,2	1	1,3	13
Gesundheit / Körperpflege	1	13	120	6	1,2	9	4,1	29
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>75</b>	<b>1.750</b>	<b>89</b>	<b>11,5</b>	<b>91</b>	<b>27,0</b>	<b>43</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>170</b>	<b>9</b>	<b>0,8</b>	<b>6</b>	<b>10,5</b>	<b>8</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>	<b>18,6</b>	<b>2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>1.960</b>	<b>100</b>	<b>12,7</b>	<b>100</b>	<b>56,0</b>	<b>23</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

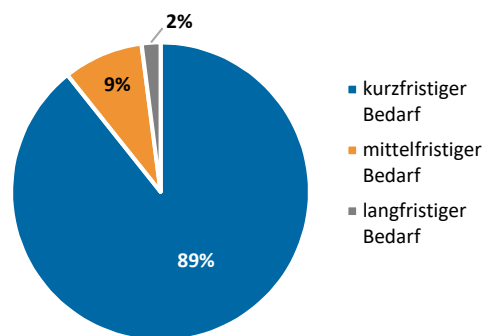
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

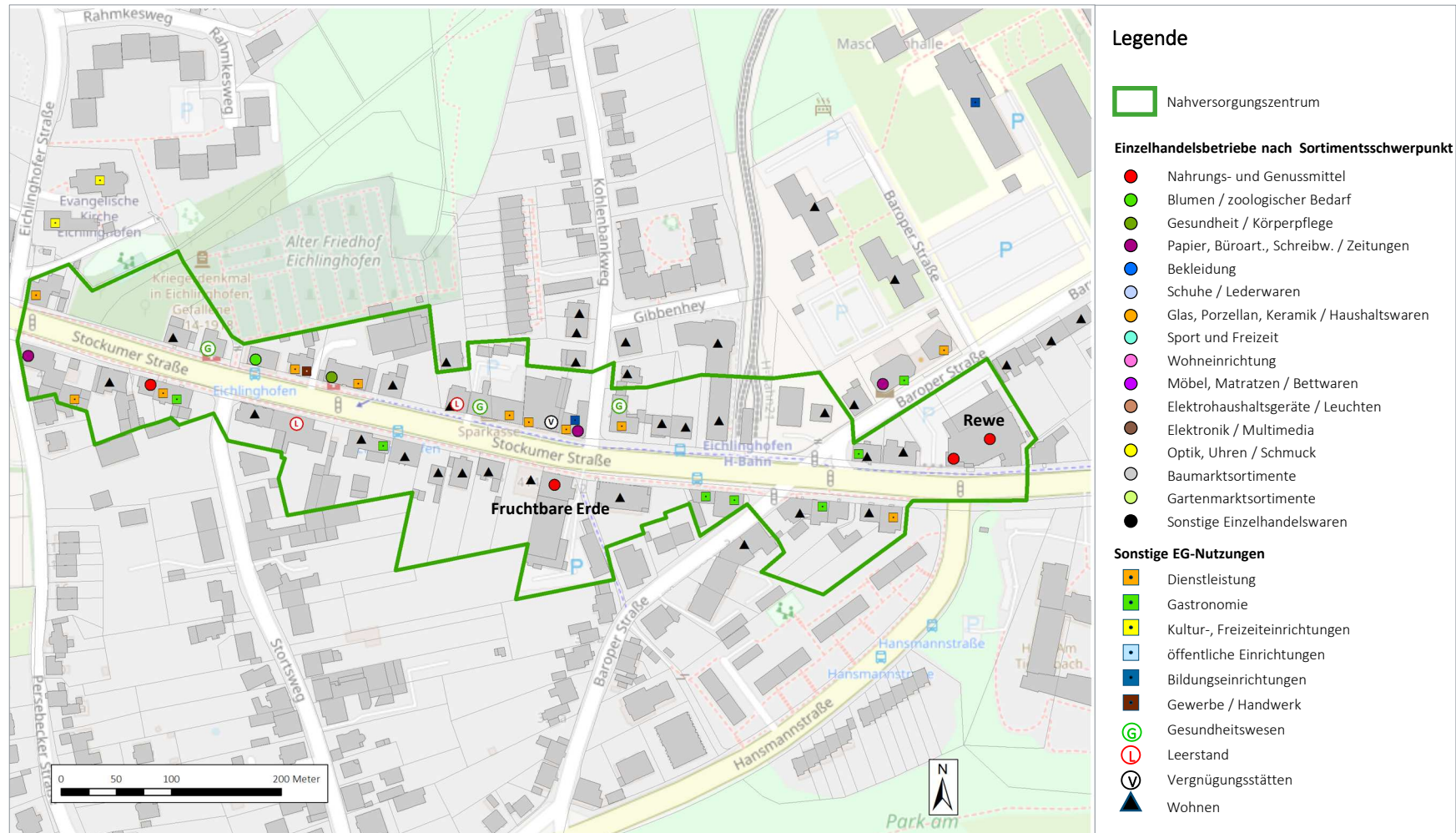


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Biomarkt Fruchtbare Erde
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Buchhandlung, Spielwarenladen, Blumengeschäft, Bäckerei, Apotheke



Karte 40: Nahversorgungszentrum Eichlinghofen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Eichlinghofen erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 600 m straßenbegleitend entlang der Stockumer Straße zwischen der Eichlinghofer Straße im Westen und der Hansmannstraße im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Süden, den Park am Tiefenbach und weitere Wohnbebauung im Osten, den Alten Friedhof Eichlinghofen sowie Wohnbebauung im Norden und den städtebaulichen Strukturwechsel zu Wohnbebauung mit Vorgärten im Westen; nordöstlich des Nahversorgungszentrums (Baroper Straße) befindet sich die Technische Universität Dortmund
- Haupteinkaufslage im östlichen Bereich, hier sind Rewe und der Biomarkt Fruchtbare Erde anzutreffen; im Westen überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz mit mehreren Dienstleistern und Gesundheitsanbietern
- gegenüber 2013 keine Änderung bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittelfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe und der Biomarkt Fruchtbare Erde
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 89 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittelfristiger Bedarfsbereich mit einzelnen kleinstrukturierten Betrieben (Spielwaren, Bücher)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Versicherung, Kosmetik, Friseursalons, Immobilienbüro, Bestattungsunternehmen u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Arztpraxis, Therapiezentrum, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Bistros, Imbisse, Gaststätte), eine Spielhalle sowie Bildungseinrichtung (Bibliothek) und einen kleinteiligen Gewerbebetrieb (Schuster)
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 12 auf 8 (ca. - 33 %); insbesondere Schließung der beiden Betriebe im langfristigen Bedarfsbereich und je eines Anbieters bei Nahrungs- und Genussmitteln und Blumen (Indoor)/Zoo
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 140 m<sup>2</sup> (ca. - 6 %); Rückgang insbesondere im langfristigen Bedarfsbereich (rd. - 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Verschiebung von Bekleidung, Schuhe / Lederwaren zu Büchern und Spielwaren
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall weniger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit ca. 600 m West-Ost-Ausrichtung fußläufige Erlebbarkeit noch gegeben, aber geringe Fußgängerfrequenzen und geringe Nutzungsdichte
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Stockumer Straße und Hansmannstraße / Baroper Straße an die umliegenden Wohngebiete und die Technische Universität
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestellen Eichlinghofen und Eichlinghofen H-Bahn (Buslinien 440, 449, 465) im zentralen Versorgungsbereich. Außerdem Anschluss an die H-Bahn, die als Hängebahn die universitären Einrichtungen Campus Süd, Campus Nord und das Technologiezentrum sowie den S-Bahn Haltepunkt Universität Dortmund mit dem Endhaltepunkt Eichlinghofen verbindet
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend sowie bei Rewe vorhanden

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ Kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (u. a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 5.2.3 Nahversorgungszentrum Kirchhörde

Das Nahversorgungszentrum 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 2013 war der Standortbereich bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Bittermark und die Unterbezirke Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd und Schanze (rund 9.100 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Bittermark, Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd, Schanze (rd. 9.123 Einwohner\*innen/ 71,1 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

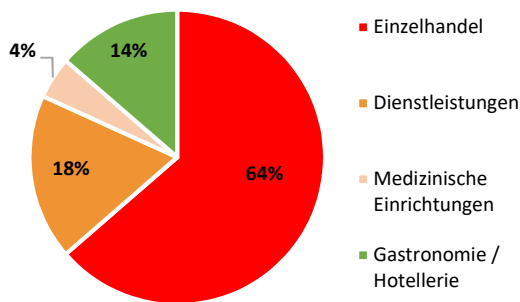
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	3	21	730	59	4,3	57	27,3	16
Blumen / zoolog. Bedarf	1	7	35	3	0,1	2	1,7	7
Gesundheit / Körperpflege	2	14	170	14	1,2	16	5,2	23
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>935</b>	<b>75</b>	<b>5,6</b>	<b>74</b>	<b>34,2</b>	<b>16</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>145</b>	<b>12</b>	<b>0,6</b>	<b>9</b>	<b>13,4</b>	<b>5</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>165</b>	<b>13</b>	<b>1,3</b>	<b>17</b>	<b>23,5</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>1.245</b>	<b>100</b>	<b>7,6</b>	<b>100</b>	<b>71,1</b>	<b>11</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

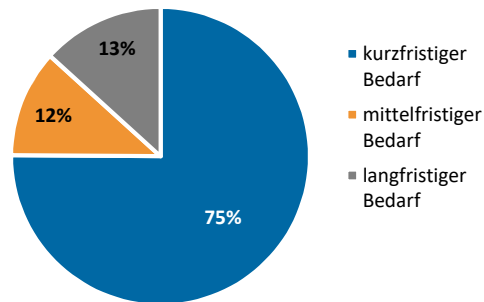
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Edeka
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Blumengeschäft, Sanitätshaus, Apotheke, Bekleidungsgeschäfte, Feinkostgeschäft

Karte 41: Nahversorgungszentrum Kirchhörde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Kirchhörde erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 170 m und in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 130 m auf den Kreuzungsbereich Hagener Straße / Kirchhörder Berg
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung
- Kompaktes Nahversorgungszentrum mit einem Edeka Supermarkt im Zentrum und kleinteiligen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum etwas kompakter abgegrenzt, im Südosten werden drei reine Wohngebäude aus der Abgrenzung herausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetrieb ist der Supermarkt Edeka
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 75 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittelfristiger Bedarfsbereich noch nennenswert ausgestattet (u. a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren); im langfristigen Bedarfsbereich ergänzende Angebote durch Möbel und Optik, Uhren-Schmuck
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Bank, Versicherung, Friseur), Gesundheitseinrichtungen (Zahnarztpraxis) und Gastronomiebetriebe (Pizzerien, Eiscafé)
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- keine Veränderung in der Betriebsanzahl gegenüber 2013
- geringfügige Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 145 m<sup>2</sup> (ca. - 10 %) ist in erster Linie auf Erhebungsdifferenzen zurückzuführen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- durch kompakte Nutzungsstruktur im Kreuzungsbereich fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Hagener Straße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Kirchhörde (Buslinien 450, E450) im zentralen Versorgungsbereich
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend sowie vor den Geschäften und der Sparkasse im Kreuzungsbereich vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. durch Optimierung bestehender Einzelhandelsstandorte; ein weiterer Ausbau des Nahversorgungsangebotes ist wünschenswert, allerdings sind keine Potenzialflächen vorhanden



### 5.2.4 Nahversorgungszentrum Lücklemborg

Das Nahversorgungszentrum Lücklemborg liegt im äußersten Südosten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Rombergpark-Lücklemborg. Über die Kirchhörder Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Buslinie bindet das Zentrum an das ÖPNV-Netz an. Das Nahversorgungszentrum Lücklemborg wurde im Zuge der 3. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 neu ausgewiesen. Es soll eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Lücklemborg übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Lücklemborg (rd. 4.956 Einwohner\*innen/ rd. 38,9 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

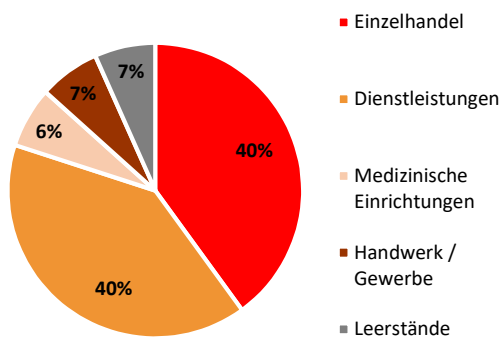
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	4	67	1.090	85	6,4	82	14,9	43
Blumen / zoolog. Bedarf	1	17	65	5	0,3	3	0,9	27
Gesundheit / Körperpflege	-	-	60	5	0,6	8	2,8	22
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>1.215</b>	<b>95</b>	<b>7,2</b>	<b>94</b>	<b>18,7</b>	<b>39</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>1</b>	<b>7,3</b>	<b>1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>0,4</b>	<b>5</b>	<b>12,9</b>	<b>3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>1.275</b>	<b>100</b>	<b>7,7</b>	<b>100</b>	<b>38,9</b>	<b>20</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

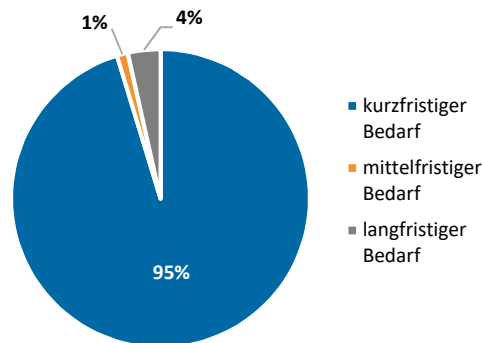
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

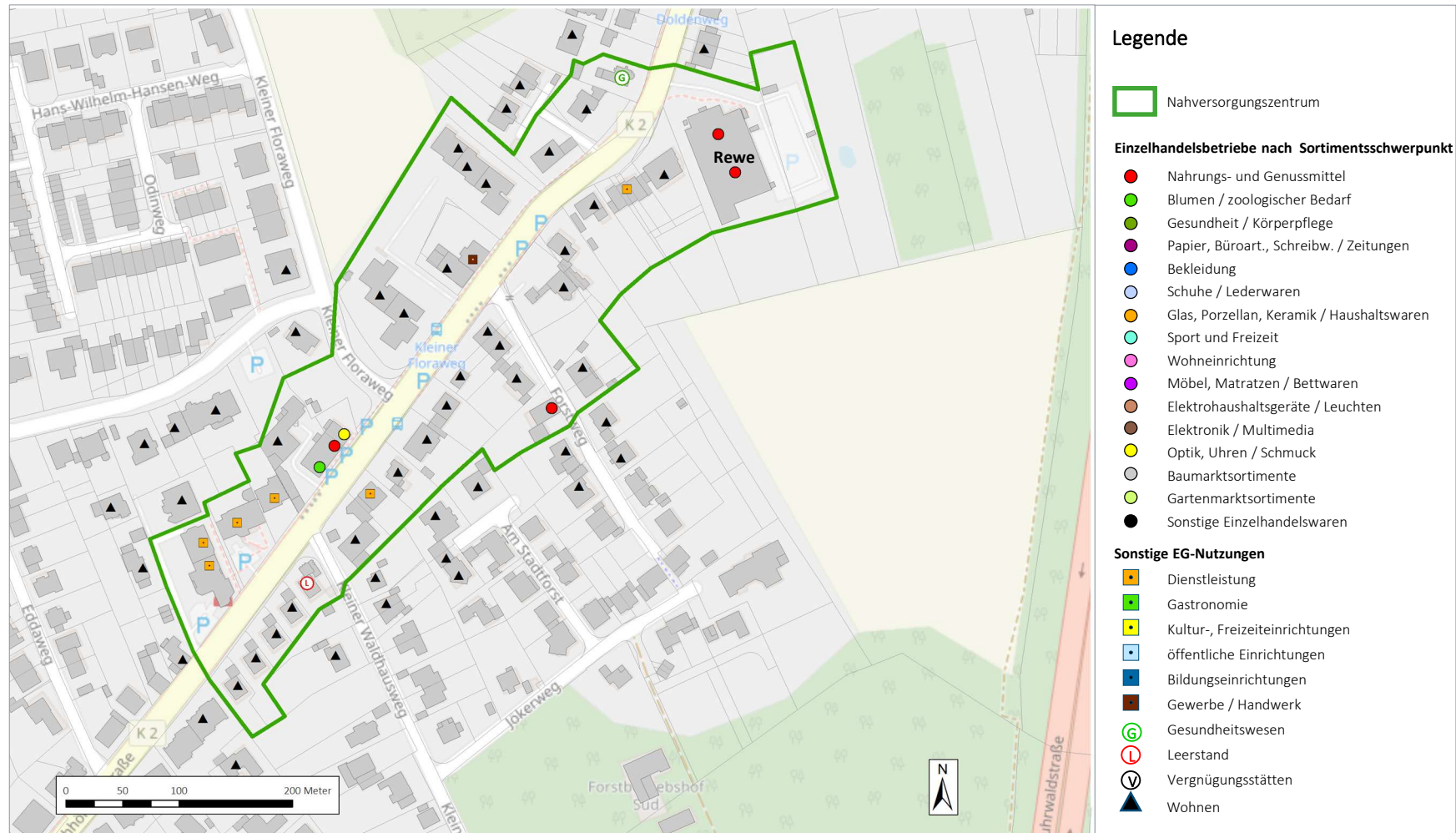


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Blumengeschäft, Metzgerei, Goldschmiede, Bäckerei



Karte 42: Nahversorgungszentrum Lückleberg



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Lücklemburg erstreckt sich in Nordost-Südwest-Richtung über eine Distanz von rd. 410 m straßenbegleitend entlang der Kirchhörder Straße
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden, im Nordosten und Nordwesten auch durch Grünflächen und einzelne landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt
- gewachsenes, kleinteiliges Nahversorgungszentrum in der historischen Ortsmitte von Lücklemburg, das im Nordosten durch einen großflächigen Supermarkt erweitert wurde

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetrieb ist der Supermarkt Rewe
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 95 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.090 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; langfristiger Bedarfsbereich mit Goldschmiede vertreten
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Friseursalons, Immobilienbüro, Bestattungsunternehmen, Anwaltskanzleien), Gesundheitseinrichtungen (Logopädie), Gastronomiebetriebe (Bistros, Imbisse, Gaststätte), sowie einen Fliesenlegerbetrieb
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- Im Masterplan Einzelhandel 2013 (In der Fassung des Ratsbeschlusses vom 13.02.2014) war der Standortbereich noch nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen; somit kein Vergleich zu 2013 möglich

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- mit ca. 420 m Südwest-Nordost-Ausrichtung fußläufige Erlebbarkeit noch gegeben, aber geringe Fußgängerfrequenzen und geringe Nutzungsdichte zwischen beiden Teilbereichen. Sichtbeziehungen zwischen neu errichtetem Rewe Supermarkt und gewachsenem Ortskern gewährleistet.
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Kirchhörder Straße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren.
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Kleiner Floraweg (Buslinie 447) im zentralen Versorgungsbereich.
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Kirchhörder Straße sowie vor Rewe und den Geschäften im Kreuzungsbereich Kleiner Floraweg vorhanden.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ergänzende kleinteilige Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wünschenswert
- Erhalt des Magnetbetriebes zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Kirchhörder Straße
- Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

### 5.3 Sonstige Standorte

#### 5.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen

Der Sonderstandort Brünninghausen/Renninghausen befindet sich im Osten des Stadtbezirks Hombruch im äußersten Nordwesten des Unterbezirks Lücklemberg. Der Standortbereich ist über die Hagener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über mehrere Buslinien. Im Masterplan Einzelhandel 2013 war der Standort bereits als Sonderstandort Nahversorgung eingestuft.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	75	2.730	70	17,4	70
Blumen / zoolog. Bedarf	1	13	105	3	0,4	2
Gesundheit / Körperpflege	1	13	785	20	5,6	22
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>3.620</b>	<b>93</b>	<b>23,4</b>	<b>94</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>140</b>	<b>4</b>	<b>0,9</b>	<b>4</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>120</b>	<b>3</b>	<b>0,7</b>	<b>3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>3.880</b>	<b>100</b>	<b>25,0</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

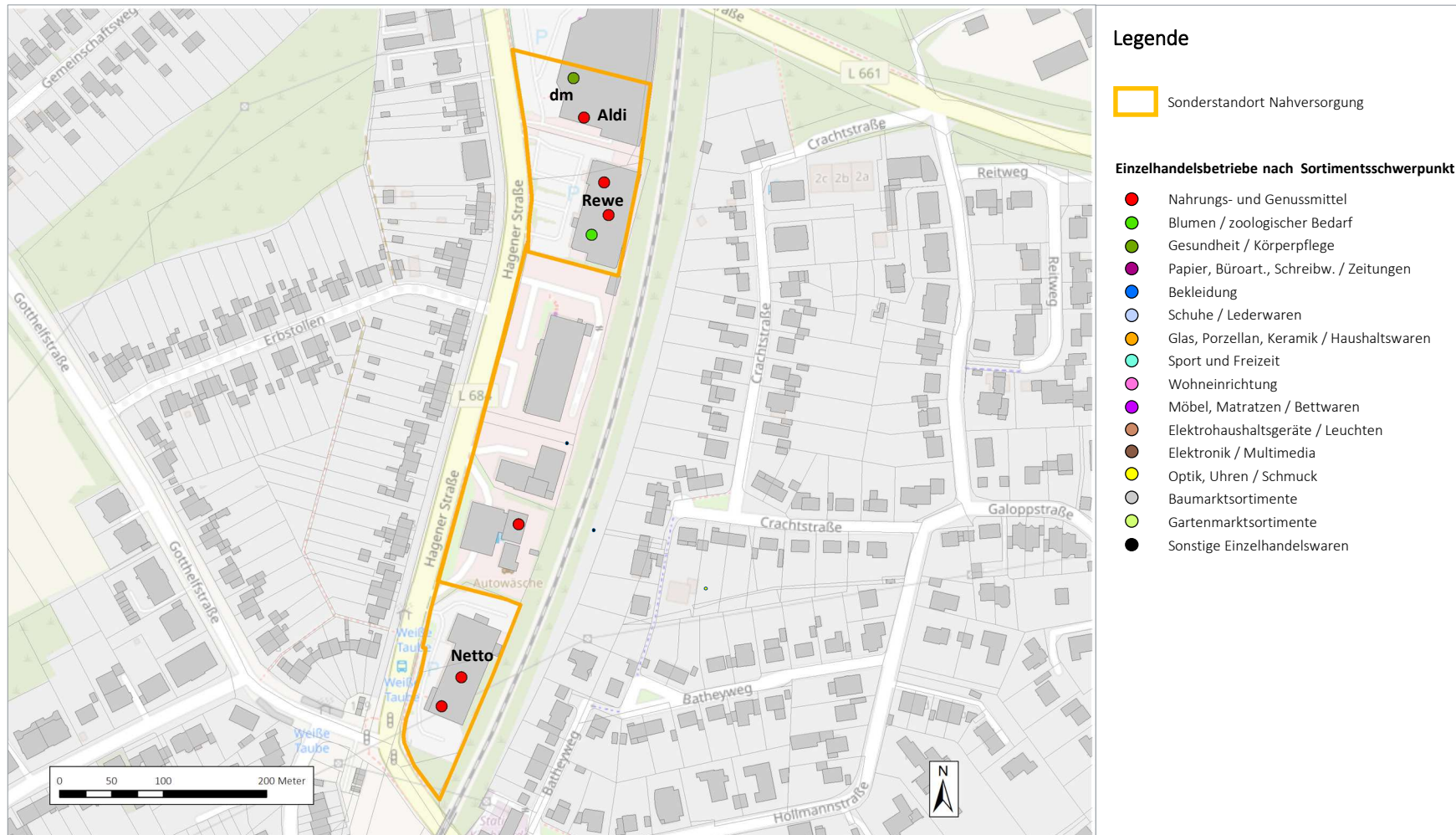
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Netto
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Aldi Nord, dm
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Bäckerei, Aral Tankstelle

Karte 43: Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

---

- Standortbereich Brünninghausen/Renninghausen befindet sich im Osten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Brünninghausen
- Der Sonderstandort Nahversorgung umfasst die Einzelhandelsbetriebe entlang der Hagener Straße zwischen Zillestraße und Gotthelfstraße und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 400 – 500 m
- überwiegend autokundenorientierter Standort, der mit dem Pkw gut über die Hagener Straße zu erreichen ist
- städtebaulich isolierte Lage zwischen Bahngleisen im Osten und Hagener Straße im Westen; Standortbereich selbst ist überwiegend gewerblich geprägt (neben Einzelhandelsnutzungen existieren diverse Autohändler); Wohngebietsanschluss westlich der Hagener Straße sowie im weiteren Umfeld nördlich und südlich des Standortbereiches
- gegenüber 2013 keine Änderung in der Abgrenzung

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- Angebotssituation umfasst die vorhandenen Lebensmittelbetriebe Aldi Nord, Rewe und Netto, den Drogeriemarkt dm sowie ergänzende Angebotsformate mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Bäckerei, Tankstelle); Anbieter mit überwiegend modernen Marktauftritten
- ergänzende Komplementärnutzungen sind derzeit nicht vorhanden
- Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete der Unterbezirke Brünninghausen, Renninghausen, Rombergpark und Kleinholthausen

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.570 m<sup>2</sup> (ca. + 68 %) ist auf die Neuansiedlungen der Anbieter Aldi Nord und dm zurückzuführen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- ▶ Der Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen/Renninghausen übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Stadtbezirks Hombruch (v. a. Unterbezirke Brünninghausen, Renninghausen, Rombergpark). Aufgrund der städtebaulich isolierten Lage und der vorhandenen Nutzungsstruktur (fehlende Komplementärnutzungen; überwiegend gewerblicher Charakter) ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern weiterhin als Sonderstandort Nahversorgung einzustufen.
- ▶ Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ist auszuschließen. Die bestehenden Betriebe sind auf ihren bauplanungsrechtlichen Bestand zu begrenzen.



### 5.3.2 Nahversorgungsstandorte in Hombruch

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Stadtbezirk Hombruch die Standortbereiche **Barop**, **Löttringhausen** und **Persebeck-Kruckel** als Nahversorgungsstandorte bestätigt werden (vgl. Übersicht 8). Darüber hinaus werden die Standortbereiche **Hagener Straße** und **Baroper Kirchweg** als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 8: Nahversorgungsstandorte in Hombruch

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Barop</b>	Netto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013; dabei Verkleinerung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013; Konzentration auf Magnetbetrieb Netto, der nach Verlagerung des Aldi Nord-Marktes an den Standort Luisenglück derzeit den einzigen wesentlichen Lebensmittelanbieter im unmittelbaren Standortbereich (Stockumer Straße) darstellt</li> <li>/// Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen der Unterbezirke Ostenbergstraße und Krückenweg (jew. südliche Teilbereiche)</li> <li>/// keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund der Nähe zum Stadtbezirkszentrum Hombruch (ca. 500 m Luftlinie) und der fehlenden Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus</li> </ul>	NuG	775
			Nonfood	135
			<b>gesamt</b>	<b>910</b>
<b>Löttringhausen</b>	Edeka, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>/// Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung der Unterbezirke Löttringhausen Nord und Kirchhörde Nord</li> <li>/// Magnetbetrieb Edeka wird u. a. durch Bäckerei, Friseur und Fußpflege Studio ergänzt; für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt jedoch Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen; Standortbereich hält insgesamt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion inne</li> </ul>	NuG	1.235
			Nonfood	125
			<b>gesamt</b>	<b>1.360</b>
<b>Persebeck-Kruckel</b>	Aldi, Netto	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013</li> <li>/// Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung der Unterbezirke Persebeck und Kruckel</li> <li>/// Für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen</li> </ul>	NuG	1.425
			Nonfood	305
			<b>gesamt</b>	<b>1.730</b>

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Hagener Straße</b>	Lidl, Bäckerei	/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort	NuG	710
		/// Ausrichtung der Versorgung auf die angrenzende Wohnbevölkerung der Unterbezirke Renninghausen (nördliche Teilbereiche) und Rombergpark (v.a. westliche Teilbereiche)	Nonfood	160
		/// Anbieter Lidl stellt Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>870</b>
<b>Baroper Kirchweg</b>	Maxi Markt, Bäckerei	/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort	NuG	470
		/// Ausrichtung der Versorgung auf die angrenzende Wohnquartiere	Nonfood	70
		/// Standortbereich (Solitärmarkt mit ergänzender Bäckerei) hält insgesamt keine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion inne; damit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>540</b>

GMA-Empfehlungen 2021



## 6. Standortprofil Huckarde

Der Stadtbezirk Huckarde liegt im westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine **Fläche beträgt 15,05 km<sup>2</sup>**.

**Karte 44:** Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. 36.400 **Einwohner\*innen** stellt Huckarde den Dortmunder Stadtbezirk mit der niedrigsten Einwohnerzahl dar. Huckarde erstreckt sich von der westlichen Dortmunder Stadtgrenze, wo das Siedlungsgebiet von Kirchlinde in das des Stadtbezirks Lütgendortmund sowie in das von Castrop-Rauxel übergeht, bis zum Hafen (Innenstadt-Nord). Die einzelnen Siedlungsbereiche werden horizontal durch die BAB 45, mehrere Grünzüge sowie Bahnlinien untergliedert.

**Tabelle 27:** Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Huckarde

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	36.368 (2011: 35.802)
<b>Einwohnerdichte</b>	2.416 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Statistische Bezirke (Einwohner*innen)</b>	810 Deusen (1.765) 820 Huckarde (16.880) 830 Jungferntal-Rahm (6.680) 840 Kirchlinde (11.043)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden zwei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 (vgl. Kapitel IV., 5.2.1 – 5.2.2) bestätigt. Der Standortbereich Mailoh / Varziner Straße wird nicht mehr als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, da der bisherige Nahversorger (Netto) nicht mehr vorhanden ist. Im Gegenzug konnten insgesamt drei neue Nahversorgungsstandorte identifiziert werden.

**Tabelle 28: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Huckarde**

Kenndaten des Stadtbezirks Huckarde	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Huckarde                      Nahversorgungszentrum Kirchlinde</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Mailoh / Varziner Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Huckarde (vgl. Kapitel IV., 5.2.1)                      Nahversorgungszentrum Kirchlinde (vgl. Kapitel IV., 5.2.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Huckarder Allee                      Aspeystraße                      Rahmer Straße                      (vgl. Kapitel IV., 5.3.1)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b> davon in zentralen Versorgungsbereichen davon an Sonderstandorten Nahversorgung davon an Sondergebietsstandorten	18.200 m <sup>2</sup> 10.610 m <sup>2</sup> (rd. 58 %) - - - - - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	500 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	90,0 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.732 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	208,5 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

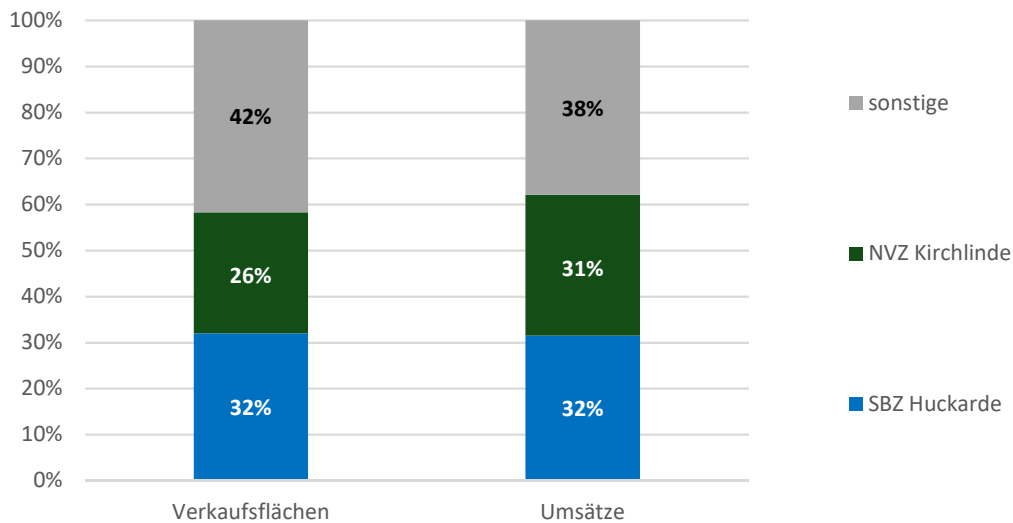
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

**Verkausflächenschwerpunkte** im Stadtbezirk Huckarde sind in den beiden Zentren Stadtbezirkszentrum Huckarde (rd. 32 % der Verkaufsflächen) und Nahversorgungszentrum Kirchlinde (rd. 26 % der Verkaufsflächen) zu finden. Auf die Nahversorgungsstandorte entfällt rd. die Hälfte der übrigen Verkaufsflächen, ergänzt durch weitere wohngebietsbezogene Streulagen, darunter Getränkemarkte etc. (vgl. Abbildung 21). Sondergebietsstandorte sind in Huckarde nicht vorhanden.

Mit einem Wert von 90,0 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Huckarde unter dem gesamtstädtischen Wert (94,0). Die **Zentralität** von 50 zeigt, dass der Huckarder Einzelhandel per Saldo die Hälfte der lokalen Kaufkraft binden kann (vgl. Tabelle 29). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Zentralitätswerte nach Warengruppen zeigen jedoch deutlich, dass im kurzfristigen Bedarf mit 89 eine gute Kaufkraftbindung erreicht wird.

**Gegenüber 2013** ist in Huckarde hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 24 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen, die Verkaufsflächenausstattung (rd. – 2 %) blieb nahezu konstant. Während im Stadtbezirkszentrum eine überwiegend stabile Entwicklung zu verzeichnen war, konnte im Nahversorgungszentrum Kirchlinde sogar per Saldo ein Verkaufsfächenzuwachs erreicht werden (vgl. Kapitel IV., 5.2.2).

Abbildung 21: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Huckarde)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Huckarde ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich festzuhalten (vgl. Tabelle 29). Ergänzende Angebote sind bei typisch zentrenrelevanten Warengruppen wie Bekleidung, GPK / Haushaltswaren und Optik, Uhren / Schmuck auszumachen. Mit Zentralitätswerten von rd. 23 % (Bekleidung) ist dennoch ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Deutliche Angebotsdefizite sind hingegen bei Schuhe / Lederwaren (nur als Randsortimente), Wohneinrichtung und in den Baumarktsortimenten (Zentralitäten von 3 – 9) auszumachen, hier beschränkt sich das Angebot auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Möbel- und Gartenmarktangebote sind nicht vorhanden.

**Tabelle 29: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Huckarde**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	53	12.055	72,8	80,0	91
Blumen / zoolog. Bedarf	5	465	1,9	5,0	38
Gesundheit / Körperpflege	10	1.890	14,5	15,3	95
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>68</b>	<b>14.410</b>	<b>89,2</b>	<b>100,3</b>	<b>89</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	4	500	2,0	9,8	21
Bekleidung	5	1.270	4,0	17,0	23
Schuhe / Lederwaren	-	40	0,1	4,7	3
Sport und Freizeit	2	330	1,4	7,7	19
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>2.140</b>	<b>7,6</b>	<b>39,2</b>	<b>19</b>
GPK / Haushaltswaren	2	745	2,3	3,0	78
Wohneinrichtung	1	210	0,4	4,6	9
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	12,6	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	200	1,3	7,5	18
Elektronik / Multimedia	1	65	0,5	12,5	4
Optik, Uhren / Schmuck	7	210	1,9	5,3	37
Baumarktsortimente	2	220	0,5	13,1	4
Gartenmarktsortimente	-	-	0,1	7,4	2
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	3,1	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>1.650</b>	<b>7,1</b>	<b>69,0</b>	<b>10</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>93</b>	<b>18.200</b>	<b>103,8</b>	<b>208,5</b>	<b>50</b>

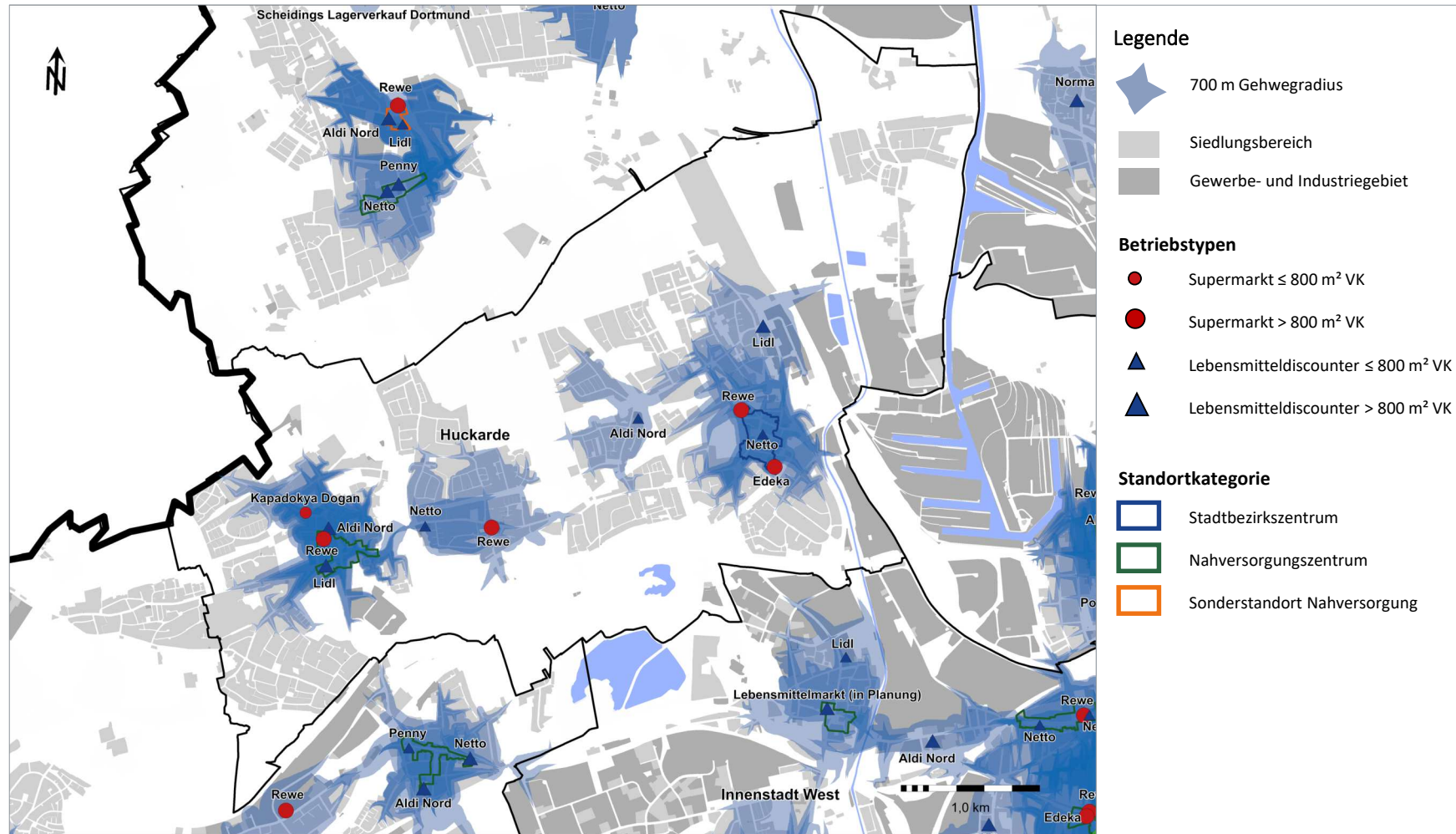
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Huckarde zeigt sich eine insgesamt ausgewogene **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 45). Lediglich im statistischen Bezirk Deusen ist kein Lebensmittelmarkt ansässig, was sich auf das geringe Bevölkerungspotenzial zurückführen lässt. Kleinere räumliche Versorgungslücken sind auch in den Randbereichen von Kirchlinde, Jungferntal-Rahm und Huckarde auszumachen, hier ist jedoch eine Versorgung über die Zentren und Nahversorgungsstandorte gewährleistet, so dass nur geringfügig mehr als 10 Gehminuten zum Erreichen eines Nahversorgers in Kauf genommen werden müssen.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Huckarde rd. 331 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen, was unter dem Durchschnitt in Dortmund (381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen) liegt und somit auf eine unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist. Die Zentralität liegt mit einem Wert von 91 nur knapp unter dem Wert der Gesamtstadt Dortmund (Dortmund insgesamt: 98), demnach fallen die strukturprägenden Anbieter in Huckarde flächenseitig eher klein aus.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Huckarde mit insgesamt vier Supermärkten (3 x Rewe, 1 x Edeka), sieben Discountern (3 x Netto, 2 x Aldi Nord, 2 x Lidl) und einem internationalen Supermarkt (Kapadokya Dogan) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Kioske und Minimärkte. Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter in den Zentren verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte, dies gilt insbesondere für den modernen Edeka im Stadtbezirkszentrum Huckarde, aber auch für den neu gebauten Lidl Lebensmittel-discounter und die übrigen Märkte im Nahversorgungszentrum Kirchlinde.

Karte 45: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Huckarde



Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 6.1 Zentren- und Standortstruktur in Huckarde

In der Karte 46 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Huckarde dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche liegen im Stadtbezirk Huckarde:

- ▀ Stadtbezirkszentrum Huckarde (2013: Stadtbezirkszentrum Huckarde)
- ▀ Nahversorgungszentrum Kirchlinde (2013: Nahversorgungszentrum Kirchlinde)

**Karte 46: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Huckarde**



Quelle: GMA-Darstellung 2022



## 6.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 6.2.1 Stadtbezirkszentrum Huckarde

Der zentrale Versorgungsbereich Huckarde befindet sich nordwestlich der City (rund 3,1 km Luftlinie) im Südwesten des Stadtbezirks Huckarde im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Rahmer Straße und die Huckarder Straße. Es wird direkt über zwei Bushaltestellen an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden, nördlich des Zentrums liegt außerdem die Regionalbahnhaltstelle Dortmund Huckarde-Nord, östlich liegt die Stadtbahnhaltstelle Huckarde Abzweig. Das Zentrum ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Huckarde (rund 36.400 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Huckarde	36.368	208,5
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5

**Versorgungsgebiet:** Stadtbezirk Huckarde (rd. 36.368 Einwohner\*innen / rd. 208,5 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

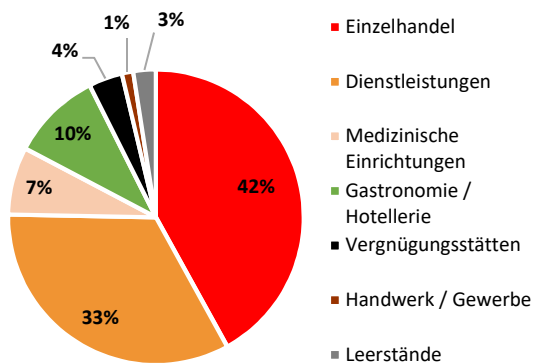
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	10	29	3.575	61	19,3	59	80,0	24
Blumen, zoologischer Bedarf	2	6	195	3	0,7	2	5,0	13
Gesundheit / Körperpflege	6	18	880	15	7,3	22	15,3	48
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>18</b>	<b>53</b>	<b>4.650</b>	<b>80</b>	<b>27,3</b>	<b>83</b>	<b>100,3</b>	<b>27</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	3	9	200	3	0,9	3	9,8	10
Bekleidung	3	9	335	6	1,0	3	17,0	6
Schuhe / Lederwaren	-	-	-	-	-	-	4,7	-
Sport und Freizeit	2	6	290	5	1,1	3	7,7	15
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>825</b>	<b>14</b>	<b>3,0</b>	<b>9</b>	<b>39,2</b>	<b>8</b>
GPK / Haushaltswaren	1	3	105	2	0,5	2	3,0	18
Wohneinrichtung	1	3	60	1	0,2	0	4,6	3
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	12,6	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	5	-	0,1	-	7,5	1
Elektronik / Multimedia	1	3	35	1	0,2	1	12,5	2
Optik, Uhren / Schmuck	5	15	140	2	1,3	4	5,3	25
Baummarktsortimente	-	-	-	-	-	-	13,1	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	7,4	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	3,1	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>345</b>	<b>6</b>	<b>2,4</b>	<b>7</b>	<b>69,0</b>	<b>4</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>34</b>	<b>100</b>	<b>5.820</b>	<b>100</b>	<b>32,7</b>	<b>100</b>	<b>208,5</b>	<b>16</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

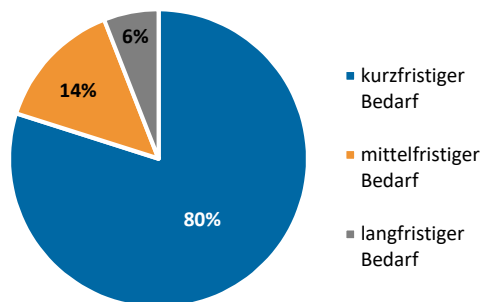
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet. Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



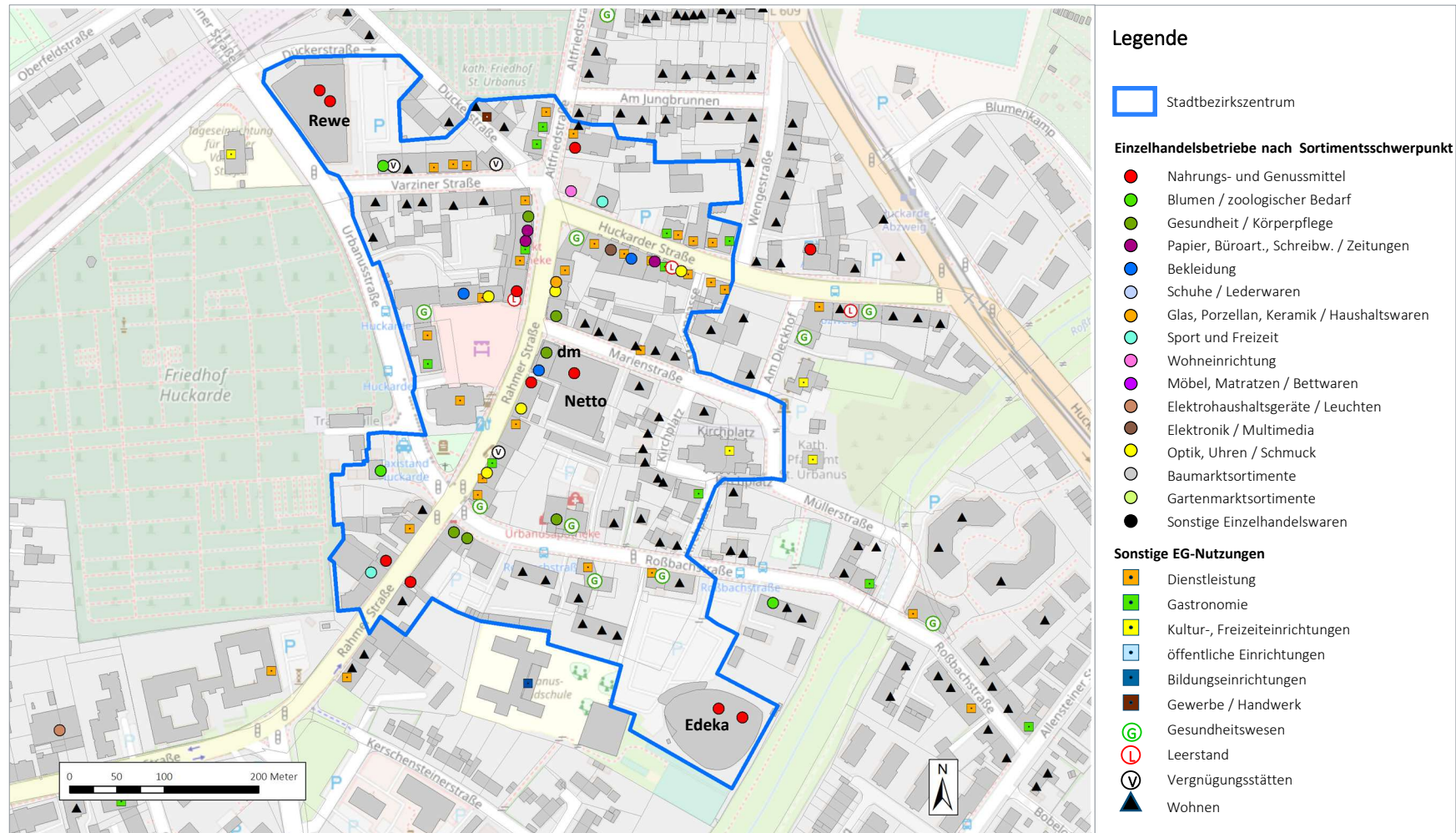
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Edeka
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Netto, dm
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      NKD, Cuidado Sporternährung, Velodepot Fahrräder

Karte 47: Stadtbezirkszentrum Huckarde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Huckarde erstreckt sich auf den kompakten Huckarder Ortskern mit einer Ausdehnung in West-Ost-Richtung von rd. 330 m und rd. 500 m in Nord-Süd-Richtung
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden, in westlicher Richtung durch den Friedhof Huckarde und im Nordwesten durch die Bahngleise
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte entlang der Rahmer Straße und der Huckarder Straße mit kleinstädtischem Flair und Wochenmarkt auf dem Marktplatz an der Rahmer Straße; überwiegend inhabergeführter Einzelhandel vorhanden, Magnetbetriebe Rewe und Edeka an entgegengesetzten Enden des Zentrums abseits der kleinteilig strukturierten Hauptlage
- gegenüber 2013 werden einzelne reine Wohngebäude nördlich der Kirche aus der Abgrenzung herausgenommen und das Blumengeschäft an der Urbanusstraße mit hinzugenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot mit Magnetbetrieben des kurzfristigen Bedarfs (Edeka, Rewe, Netto, dm); ergänzendes Angebot bei Bekleidung (NKD), Gesundheit / Körperpflege und Optik, Uhren / Schmuck
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 80 %); auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen rd. 14 % bzw. 6 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Huckarde (rd. 36.368 Einwohner\*innen)
- ausgeprägtes Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär zahlreiche Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Rechtsanwalt, Friseursalons, Reisebüros, Kosmetikstudios, Steuerberatung etc.) sowie Gesundheitseinrichtungen (u. a. Arztpraxen, Zahnarztpraxen), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Kneipen, Eiscafés, Imbisse), die katholische Kirche und einen Dachdeckerbetrieb
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- geringfügiger Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 37 auf 34 (rd. - 9 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.030 m<sup>2</sup> (rd. - 15 %)
- Wegfall des Schuhgeschäfts sowie weniger, kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- gewachsene Ortskernlage als funktionaler Mittelpunkt von Huckarde; kompaktes kleinstädtisches Zentrum mit fußläufiger Erlebbarkeit
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, keine räumliche Konzentration der Leerstände auszumachen
- gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Rahmer Straße und Huckarder Straße
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über die Bushaltestellen Roßbachstraße (Buslinien 447, 465) und Huckarde Markt (Buslinien 447, 461, 462, 465, 469) im zentralen Versorgungsbereich; unmittelbar nördlich des Zentrums außerdem die Regionalbahnhaltestelle Dortmund Huckarde-Nord (RB 43), östlich die Stadtbahnhaltestelle Huckarde Abzweig (Linien U45, U47)
- gutes Parkplatzangebot; Parkmöglichkeiten innerhalb des Zentrums straßenbegleitend tlw. in Längs- sowie in Quereinstellung (zentraler Bereich am Markt), Supermärkte mit eigenen Parkplätzen

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe)
- ▶ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Platz an der Rahmer Straße

### 6.2.2 Nahversorgungszentrum Kirchlinde

Der zentrale Versorgungsbereich Kirchlinde befindet sich westlich im Stadtbezirk Huckarde, im statistischen Bezirk Kirchlinde. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Kirchlinger Straße und Frohlinger Straße / Bärenbruch. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird über drei Bushaltestellen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Kirchlinde Alt, Siedlung Siepmannstraße und Hangeney (rund 11.040 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Kirchlinde Alt, Siedlung Siepmannstraße, Hangeney (rd. 11.043 Einwohner\*innen/ rd. 63,6 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

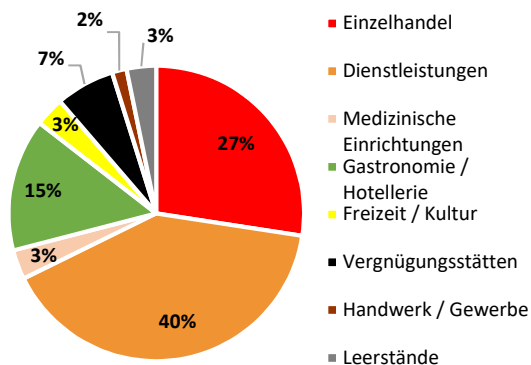
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	10	59	3.265	68	22,7	72	24,4	93
Blumen / zoolog. Bedarf	1	6	105	2	0,6	2	1,5	36
Gesundheit / Körperpflege	2	12	605	13	4,3	13	4,7	92
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>76</b>	<b>3.975</b>	<b>83</b>	<b>27,6</b>	<b>87</b>	<b>30,6</b>	<b>90</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>550</b>	<b>11</b>	<b>2,3</b>	<b>7</b>	<b>11,9</b>	<b>19</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>265</b>	<b>6</b>	<b>1,9</b>	<b>6</b>	<b>21,1</b>	<b>9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>17</b>	<b>100</b>	<b>4.790</b>	<b>100</b>	<b>31,7</b>	<b>100</b>	<b>63,6</b>	<b>50</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

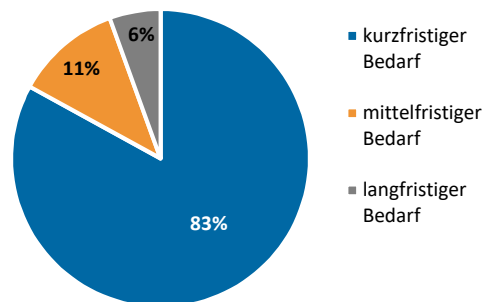
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

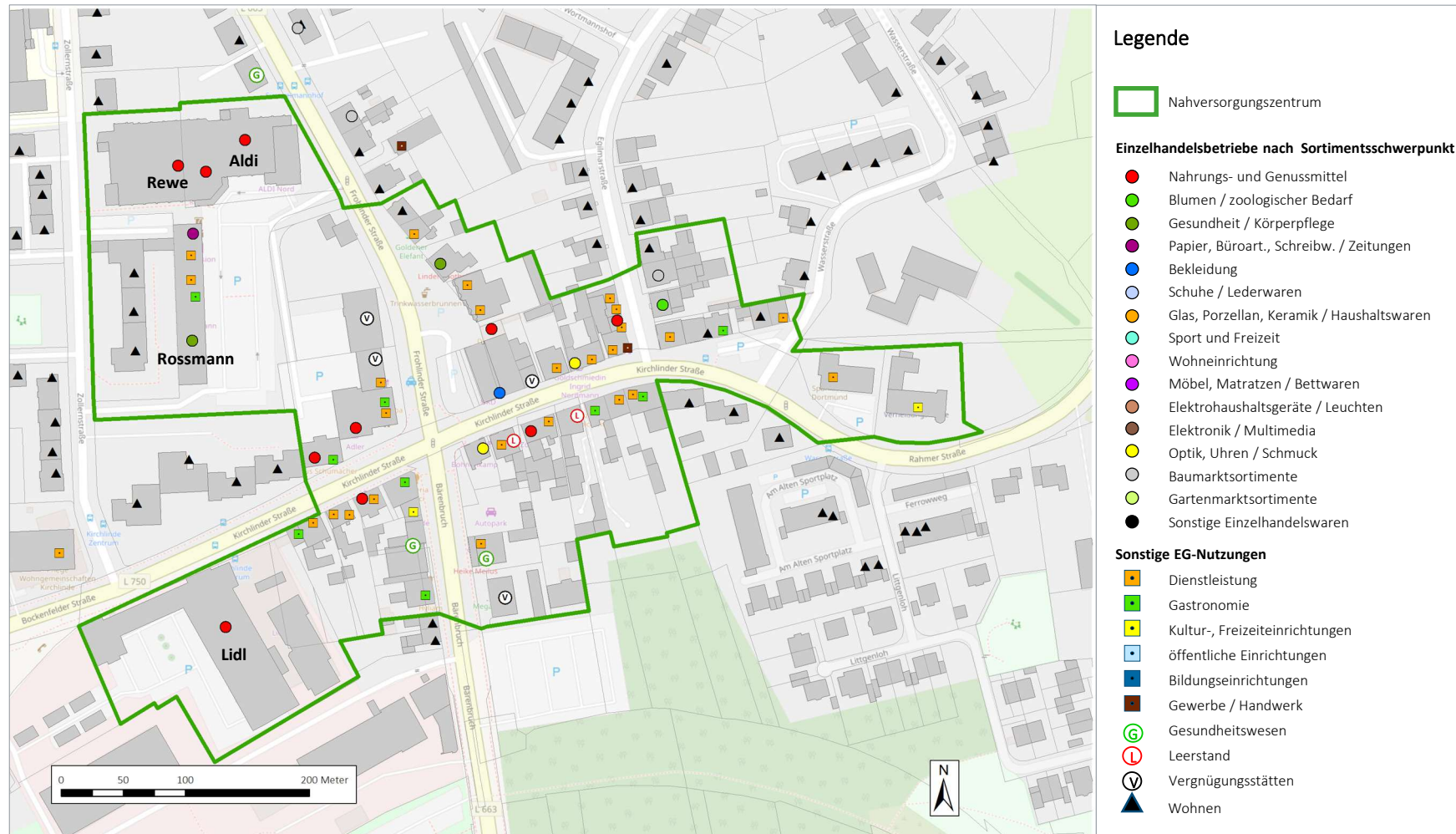


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Lidl, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rossmann, NKD
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Augenoptik, Blumengeschäft, Bäckerei, Apotheke, Goldschmiede



Karte 48: Nahversorgungszentrum Kirchlinde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Kirchlinde erstreckt sich im Kreuzungsbereich Frohlinder Straße / Kirchlin- der Straße in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 430 m entlang der Kirchlinde Straße so- wie in Nord-Süd-Richtung über rd. 320 m entlang der Frohlinder Straße / Bärenbruch
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten sowie Grünflächen im Süden
- gewachsene Versorgungslage im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen mit einheitlich ge- plantem Fachmarktzentrum (u. a. Rewe, Aldi Nord, Rossmann), modernem Lidl-Lebensmitteldis- counter und kleinteiligem Handels- und Dienstleistungsbesatz
- gegenüber 2013 Erweiterung der Abgrenzung im Südwesten, um Neuansiedlung von Lidl aufzuneh- men; im Westen wird reine Wohnbebauung aus der Abgrenzung herausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe, die Lebensmitteldis- counter Aldi Nord und Lidl, der Drogeriemarkt Rossmann sowie NKD
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 83 %); mittelfristiger Be- darfsbereich mit NKD und langfristiger Bedarf mit einzelnen kleinstrukturierten Betrieben (Augenop- tik, Goldschmiede)
- nahversorgungsrelevante Angebote auf Wohngebiete in Kirchlinde Alt, Siedlung Siepmannstraße und Hangeney ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Versiche- rung, Kosmetik, Friseursalons, Fahrschulen, Bestattungsinstitute etc.), außerdem Gesundheitsein- richtungen (Arztpraxis, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Imbisse, Hotel, Gaststätten, Pizze- rien, Shishabar) sowie kleinteilige Handwerksbetriebe (Elektroinstallation, Raumdesign)
- in zentraler Lage im Kreuzungsbereich treten gehäuft Spielhallen und Leerstände auf; im kleinteili- gen Geschäftsbesatz sind Trading-Down-Effekte erkennbar
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 27 auf 17 (rd. - 37 %); insbesondere Schließungen kleinteiliger Geschäfte in den Branchen Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und Wohneinrichtung
- Anstieg der Gesamtverkaufsfläche um rd. 600 m<sup>2</sup> (rd. + 14 %); insbesondere durch Neuansiedlung von Lidl
- Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit Wegfall einiger kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe zusammen, Neuansiedlung von Lidl dürfte zur Aufwertung des Bereichs Kirchlinde Straße beitragen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- kompaktes Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen; bisheriger Verkaufsflächenschwerpunkt lag mit Fachmarktzeile um Rewe, Aldi Nord und Rossmann jedoch ab- seits der Hauptlage in ‚zweiter Reihe‘, durch Neuansiedlung von Lidl ist ein weiterer Magnetbetrieb in der Kirchlinde Straße entstanden
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Kirchlinde Straße und Frohlinder Straße / Bärenbruch an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Bushaltestellen Kirchlinde Zentrum (Buslinien 460, 461, 462, 469, 470, 480); Zollernstraße / Kirchl. Krankenhaus (Buslinien 461, 469, 470, 480) und Sumpelmannhof (Buslinien 460, 470, 480) im zentralen Versorgungsbereich.
- Parkplätze sind an den Standorten von Rewe / Aldi Nord / Rossmann, NKD und Lidl sowie am Bären- bruch vorhanden

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (u. a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- ▶ weitere Verringerung der Trading-Down-Effekte und der Häufung der Spielhallen

### 6.3 Sonstige Standorte

#### 6.3.1 Nahversorgungsstandorte in Huckarde

Im Stadtbezirk Huckarde konnten im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten die Standortbereiche **Huckarder Allee**, **Aspeystraße** und **Rahmer Straße** als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden (vgl. Übersicht 10). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

**Übersicht 9: Nahversorgungsstandorte in Huckarde**

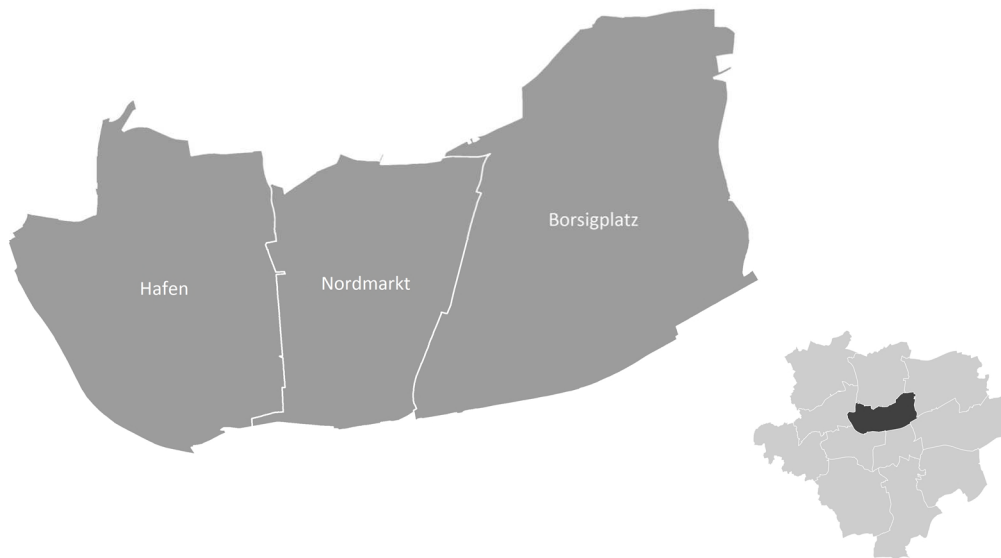
Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Huckarder Allee</b>	Lidl	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	730
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Mailoh	Nonfood	180
		Anbieter Lidl stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>910</b>
<b>Aspeystraße</b>	Aldi Nord	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	600
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Erpinghofsiedlung, Wischlingen	Nonfood	150
		Anbieter Aldi Nord stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>750</b>
<b>Rahmer Straße</b>	Rewe, Netto	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	2.200
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen der Unterbezirke Rahm und Jungferntal	Nonfood	270
		Anbieter Rewe und Netto stellen jeweils Solitärmärkte dar (rd. 430 m Distanz), somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>2.470</b>

GMA-Empfehlungen 2022

## 7. Standortprofil Innenstadt-Nord

Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord liegt zentral im Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 14,37 km<sup>2</sup>.

Karte 49: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. **59.380 Einwohner\*innen** stellt der Stadtbezirk Innenstadt-Nord, der sich in die drei statistischen Bezirke Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz gliedert, den bevölkerungsreichsten Stadtbezirk Dortmunds dar. Größere Gewerbeflächen sind im Westen (Hafen) und im Osten (u. a. thyssenkrupp, Logistik) zu finden, der zentrale Bereich ist vor allem durch höher verdichtete Wohngebiete (Blockrandbebauung und Zeilenbebauung) geprägt. Der Stadtbezirk weist trotz flächenintensiver Gewerbegebiete die zweithöchste Bevölkerungsdichte in Dortmund auf. Auf Teilen der ehemaligen Westfalenhütte entsteht derzeit, anschließend an den Bereich Borsigplatz, ein neues Stadtquartier mit rd. 800 Wohneinheiten und Nahversorgungseinrichtungen.

Tabelle 30: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	59.380 (2011: 52.893)
<b>Einwohnerdichte</b>	4.132 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Statistische Bezirke (Einwohner*innen)</b>	40 Hafen (18.327) 50 Nordmarkt (28.049) 60 Borsigplatz (13.004)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden vier **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt. Der bereits 2013 dargestellte Sondergebietsstandort wird ebenfalls bestätigt. Ergänzend werden drei integrierte Nahversorgungsstandorte dargestellt.

**Tabelle 31: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord**

Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Nordstadt                      Nahversorgungszentrum Schützenstraße                      Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord                      Nahversorgungszentrum Borsigplatz</p> <p><b>Sondergebietsstandorte:</b>                      Bornstraße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Nordstadt (vgl. Kapitel IV., 6.2.1)                      Nahversorgungszentrum Schützenstraße (vgl. Kapitel IV., 6.2.2)                      Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord (vgl. Kapitel IV., 6.2.3)                      Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte (vgl. Kapitel IV., 6.2.4)</p> <p><b>Sondergebietsstandorte:</b>                      Bornstraße (vgl. Kapitel IV., 6.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandort:</b>                      Mühlenstraße                      Schleswiger Straße                      Mallinckrodtstraße (vgl. Kapitel IV., 6.3.2)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	103.640 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	19.155 m <sup>2</sup> (rd. 18 %)
davon an Sonderstandorten	- - -
Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	70.225 m <sup>2</sup> (rd.69 %)
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	1.745 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	78,3 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	4.989 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	304,0 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

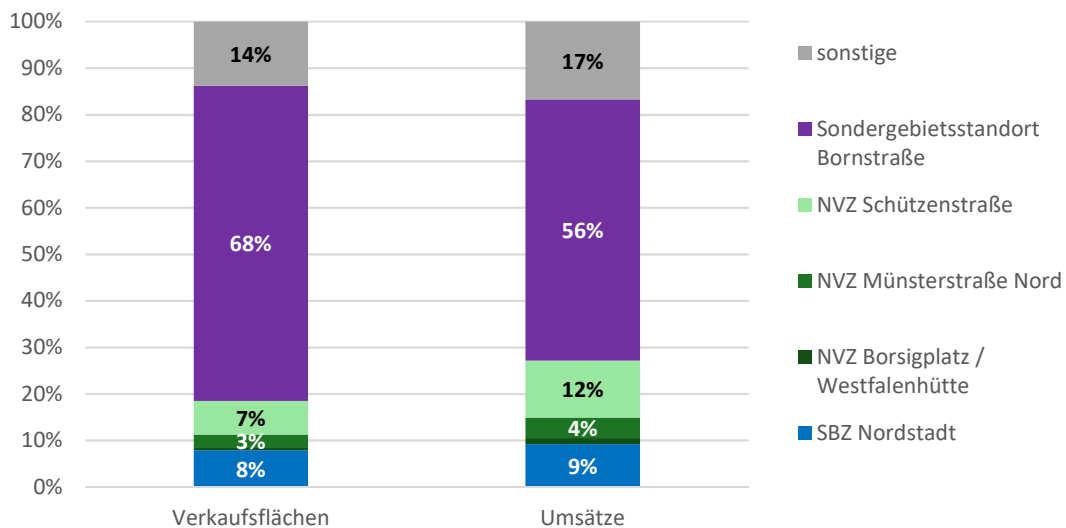
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Innenstadt-Nord entfällt auf den Sondergebietsstandort Bornstraße. Gut zwei Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche sind hier verortet, mit rd. 57 % wird auch der Großteil des einzelhandelsseitigen Umsatzes im Stadtbezirk Innenstadt-Nord hier erwirtschaftet (vgl. Abbildung 22). Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Innenstadt-Nord sind überwiegend kleinteilig strukturiert.

Mit einem Wert von 78,3 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (94,0) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100,0). Die **Zentralität** von 118 zeigt hingegen, dass dem Einzelhandel des Stadtbezirks Innenstadt-Nord eine Versorgungsbedeutung über die Stadtbezirksgrenzen hinaus zukommt (vgl. Tabelle 32). Nach den Stadtbezirken Innenstadt-West (City) und Lütgendortmund (Indupark) stellt dies den dritthöchsten Zentralitätswert in Dortmund dar.

**Gegenüber 2013** ist sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. - 10 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. - 4 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Dementgegen entwickelten sich die Zentren des Stadtbezirks mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Borsigplatz jedoch größtenteils stabil (vgl. Kapitel IV., 7.2.4).

**Abbildung 22: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Nord)**



Quelle:GMA-Berechnungen 2022

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** im Stadtbezirk Innenstadt-Nord sind eindeutige Schwerpunkte im langfristigen Bedarf (u. a. Baumarktsortimente und Möbel) sowie im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) auszumachen (vgl. Tabelle 32). Weitere Schwerpunkte liegen auf den verschiedenen Wohn- und Einrichtungssortimenten sowie bei Gartenmarktsortimenten. Im mittelfristigen Bedarf entfällt der größte Anteil auf Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit. Die höchsten Zentralitäten werden im Baumarktbereich, bei GPK / Haushaltswaren und im Möbelbereich erzielt, was v. a. auf den Sondergebietsstandort Bornstraße zurückzuführen ist. Auch bei Nahrungs- und Genussmitteln, Sport und Freizeit, Gesundheit / Körperpflege und Wohneinrichtung werden Zentralitätswerte von über 100 erreicht, was in der Summe einen Kaufkraftzufluss bedeutet.

**Tabelle 32: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Innenstadt-Nord**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	190	23.025	139,2	113,7	122
Blumen / zoolog. Bedarf	3	2.870	6,1	7,1	86
Gesundheit / Körperpflege	15	3.480	23,1	21,7	107
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>208</b>	<b>29.375</b>	<b>168,4</b>	<b>142,5</b>	<b>118</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	10	2.110	8,1	14,0	58
Bekleidung	25	5.230	14,8	24,2	61
Schuhe / Lederwaren	4	1.870	7,8	6,6	117
Sport und Freizeit	8	3.385	14,6	10,9	134
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>47</b>	<b>12.595</b>	<b>45,2</b>	<b>55,7</b>	<b>81</b>
GPK / Haushaltswaren	11	4.715	10,8	4,2	254
Wohneinrichtung	6	3.935	6,9	6,6	105
Möbel, Matratzen / Bettwaren	9	17.365	32,0	17,9	179
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	9	2.010	4,9	10,6	46
Elektronik / Multimedia	25	1.010	6,9	17,8	39
Optik, Uhren / Schmuck	12	610	5,7	7,5	76
Baumarktsortimente	6	26.125	57,0	18,6	305
Gartenmarktsortimente	1	5.750	12,2	10,5	116
Sonstige Einzelhandelswaren	1	150	0,4	4,4	9
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>80</b>	<b>61.670</b>	<b>136,6</b>	<b>98,1</b>	<b>139</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>335</b>	<b>103.640</b>	<b>350,2</b>	<b>296,2</b>	<b>118</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Im Stadtbezirk Innenstadt-Nord konzentriert sich die **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 50) auf die Zentren und den Sondergebietsstandort Bornstraße, nur vereinzelt sind kleinere Nahversorgungsstandorte in räumlicher Nähe zu den Zentren anzutreffen. Räumliche Versorgungslücken sind lediglich im Bereich der Wohngebiete beiderseits der Flurstraße zu erkennen. Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich der ehemaligen Westfalahütte dürfte die Versorgungssituation rund um den Borsigplatz jedoch verbessert und das Zentrum stabilisiert werden.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 388 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen, was in etwa dem Durchschnitt der Gesamtstadt Dortmund bei der **quantitativen Ausstattung** im Lebensmittelbereich entspricht (381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 122, was angesichts der niedrigen Kaufkraft innerhalb des Stadtbezirks auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem übrigen Dortmunder Norden und den angrenzenden Stadtbezirken hinweist.

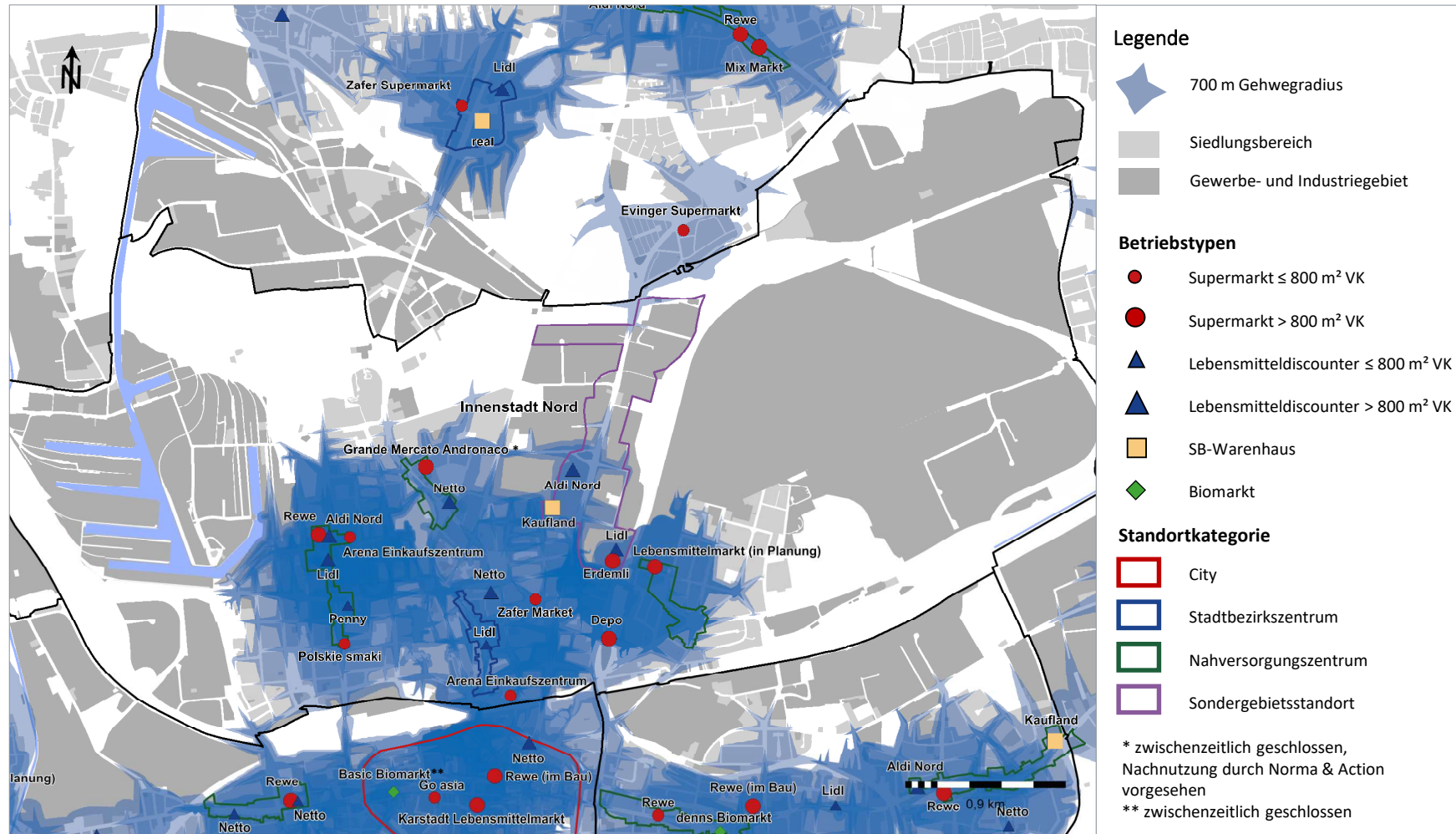
Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass im Stadtbezirk Innenstadt-Nord mit einem Supermarkt (Rewe), acht Discountern (3 x Lidl, 2 x Aldi Nord, 2 x Netto, 1 x Penny), einem SB-Warenhaus (Kaufland) und sieben internationale Supermärkten (2 x Arena, Andronaco<sup>68</sup>, Erdemli, Polskie smaki, Zafer, Depo) ein discountorientierter und internationaler Mix anzutreffen ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch zahlreiche kleinere internationale Lebensmittelmärkte (u. a. Al Jazeera Markt, Turhall Market, Adem Supermarkt), Kioske sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte, häufig sind die Verkaufsflächengrößen jedoch nicht mehr zeitgemäß. Besonders hervorzuheben ist der erst in 2020 auf über 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterte Markt Erdemli, der nach Betreiberangaben den derzeit größten türkischen Feinkost-Supermarkt Europas darstellt.<sup>69</sup> Handlungsbedarf besteht insbesondere im Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalahütte, in dem derzeit kein Lebensmittelanbieter mehr ansässig ist. Mit der Quartiersentwicklung an der Stahlwerkstraße (ehem. Westfalahütte) soll jedoch ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden und damit auch zu einer Aufwertung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Borsigplatz führen (vgl. Kapitel IV., 7.2.4).

---

<sup>68</sup> Im Januar 2022 wurde der Anbieter Andronaco geschlossen, eine Nachnutzung ist durch Norma und Action ab Ende Mai / Anfang Juni 2022 vorgesehen

<sup>69</sup> Quelle: <https://lebensmittelpraxis.de/zentrale-management/28449-gerade-eroeffnet-der-groesste-seiner-art.html>; Zugriff: 25.11.2021

Karte 50: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt Nord



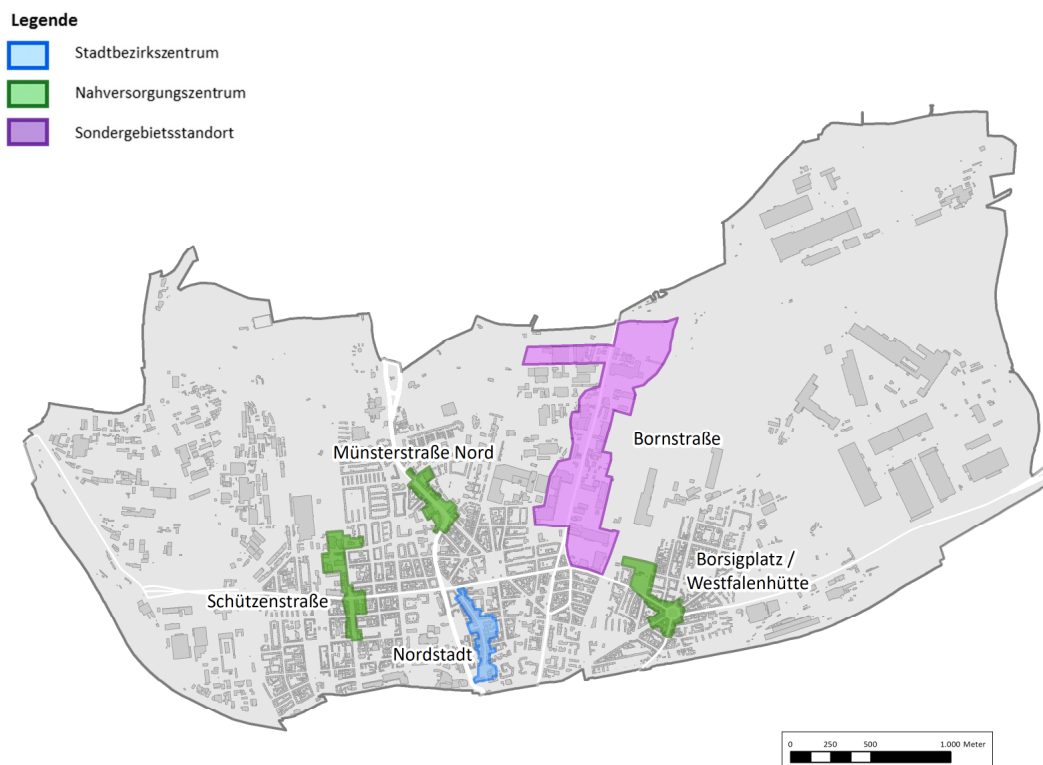
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 7.1 Zentren- und Standortstruktur in Innenstadt-Nord

In der Karte 51 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche – unter Berücksichtigung des Sondergebietsstandorts Bornstraße – liegen im Stadtbezirk Innenstadt-Nord:

- /// Stadtbezirkszentrum Nordstadt (2013: Stadtbezirkszentrum Nordstadt)
- /// Nahversorgungszentrum Schützenstraße (2013: Nahversorgungszentrum Schützenstraße)
- /// Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord (2013: Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord)
- /// Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte (2013: Nahversorgungszentrum Borsigplatz)
- /// Sondergebietsstandort Bornstraße

Karte 51: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Nord



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 7.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 7.2.1 Stadtbezirkszentrum Nordstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Nordstadt befindet sich im Süden des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Die Dortmunder City befindet sich unmittelbar südlich (rund 0,2 km Luftlinie). Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Mallinckrodtstraße und die Heiligegartenstraße, die eine Anbindung an die B 54 (Leopoldstraße) herstellen. Dort sind auch mehrere Buslinien, die Stadtbahnhaltestelle Leopoldstraße sowie der Hauptbahnhof Dortmund zu finden, über die das Zentrum an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden ist. Das Zentrum ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord (rund 59.380 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Innenstadt-Nord	59.380	296,2
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5

**Versorgungsgebiet:** Stadtbezirk Innenstadt-Nord (rd. 59.380 Einwohner\*innen / rd. 296,2 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

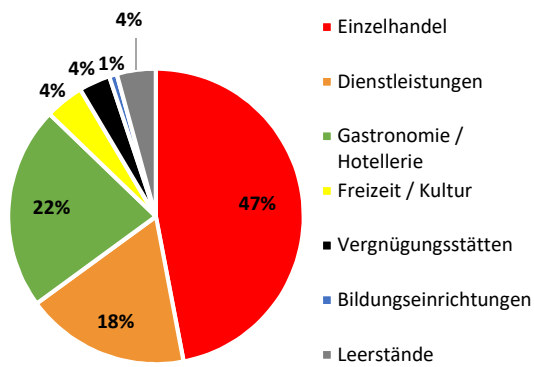
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	15	27	1.285	16	9,5	29	113,7	8
Blumen, zoologischer Bedarf	1	2	105	1	0,5	2	7,1	7
Gesundheit / Körperpflege	3	5	580	7	3,6	11	21,7	17
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>19</b>	<b>35</b>	<b>1.970</b>	<b>24</b>	<b>13,6</b>	<b>42</b>	<b>142,5</b>	<b>10</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	1	2	485	6	1,2	4	14,0	9
Bekleidung	10	18	1.890	23	4,9	15	24,2	20
Schuhe / Lederwaren	1	2	110	1	0,3	1	6,6	5
Sport und Freizeit	2	4	205	3	0,9	3	10,9	9
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>2.690</b>	<b>33</b>	<b>7,4</b>	<b>23</b>	<b>55,7</b>	<b>13</b>
GPK / Haushaltswaren	4	7	1.495	18	2,8	9	4,2	66
Wohneinrichtung	1	2	480	6	0,8	2	6,6	12
Möbel, Matratzen / Bettwaren	2	4	930	11	2,3	7	17,9	13
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	4	75	1	0,3	1	10,6	3
Elektronik / Multimedia	5	9	120	1	0,9	3	17,8	5
Optik, Uhren / Schmuck	8	15	430	5	4,2	13	7,5	56
Baummarktsortimente	-	-	-	-	-	-	18,6	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	10,5	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	4,4	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>22</b>	<b>40</b>	<b>3.530</b>	<b>43</b>	<b>11,2</b>	<b>35</b>	<b>98,1</b>	<b>11</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>55</b>	<b>100</b>	<b>8.190</b>	<b>100</b>	<b>32,2</b>	<b>100</b>	<b>296,2</b>	<b>11</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

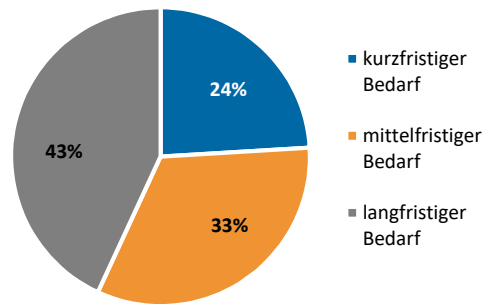
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

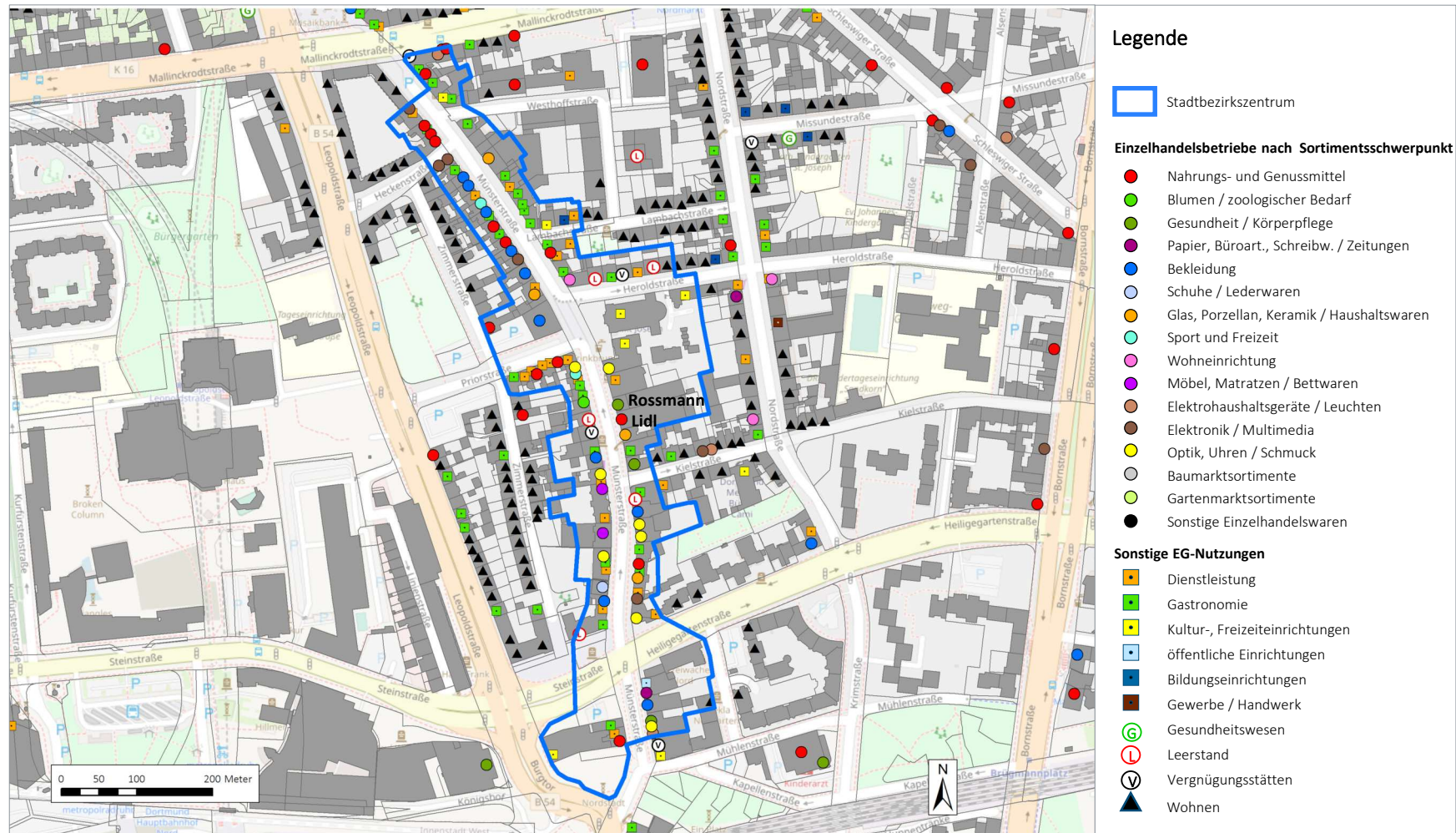


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Tedi
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Lidl, Betten Kalvelage, Rossmann, Woolworth, Zeeman
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Kik, Miss Sahara, Emirtex Home, Sultan Home Betten, Arzou Couture



Karte 52: Stadtbezirkszentrum Nordstadt



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Nordstadt erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 600 m, zwischen Mallinckrodtstraße im Norden und dem Platz am Burgtor im Süden; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Ost-West-Richtung beträgt rd. 150 m (Höhe Priorstraße)
- straßenbegleitendes Zentrum entlang der auffällig und einheitlich in rotem Klinker gepflasterten Münsterstraße; Begrenzung durch Wohnbebauung, vierspurige Hauptverkehrsstraßen und Parkanlagen
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz entlang der Münsterstraße; durchgehender Geschäftsbesatz in überwiegend kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern; sowohl inhabergeführter, als auch filialisierter Einzelhandel vorhanden
- gegenüber 2013 keine Änderung bei der Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums
- zentrale Platzsituation vor der Kirche St. Joseph und einheitliche Pflasterung sorgen für fußläufige Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** ausgeglichenes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot mit internationalem Schwerpunkt
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich (rd. 43 %) und hier insbesondere bei GPK / Haushaltswaren, Möbel, Matratzen / Bettwaren und Wohneinrichtung; Grundversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter Lidl und Drogeriemarkt Rossmann im kurzfristigen Bedarf (rd. 24 % der Verkaufsfläche); im mittelfristigen Bedarfsbereich (rd. 33 %) entfällt der Verkaufsflächenschwerpunkt auf Bekleidung, Magnetbetriebe sind neben Woolworth die Fachmärkte Kik und Zeeman sowie Spezialanbieter für orientalische Damen- und Hochzeitsmode.
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord (rd. 59.380 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken, Friseur-salons, Kosmetik- und Sonnenstudios, Reisebüros u. v. m.) und Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Shishabars), sowie Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Kinderschutzbund, Bildungszentrum, Kino)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Anstieg der Betriebsanzahl von insgesamt 51 auf 55 (rd. + 8 %)
- geringfügiger Anstieg der Gesamtverkaufsfläche um rd. 90 m<sup>2</sup> (rd. + 1 %)
- insgesamt sehr stabile Entwicklung

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- kompaktes Zentrum mit eigenständiger Identität als „Dortmunds lebendiges Pflaster“; durchgehende Hauptlage zwischen Mallinckrodtstraße und Heiligegartenstraße; gute fußläufige Erlebbarkeit
- lebendiges Stadtquartier mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit durchgehender Erdgeschoßnutzung
- nördlich der Heroldstraße überwiegend gastronomische Nutzungen auf der östlichen Straßenseite
- insgesamt nur vereinzelte Leerstände, keine räumliche Konzentration von Leerständen auszumachen
- gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Mallinckrodtstraße und Heiligegartenstraße sowie die B 54 (Leopoldstraße)
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über den Dortmunder Hauptbahnhof, die Stadtbahnhaltestelle Leopoldstraße (U41, U45, U47, U49) sowie mehrerer Bushaltestellen im näheren Umfeld



- ausreichendes Parkplatzangebot; straßenbegleitende Parkplätze in Längs- und Quereinstellung entlang der Münsterstraße vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung)
- ▶ Bewahrung der Angebotsvielfalt im Zentrum; Erhalt des multikulturellen Charakters

### 7.2.2 Nahversorgungszentrum Schützenstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Schützenstraße befindet sich südwestlich im Stadtbezirk Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Hafen. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Schützenstraße, Grüne Straße und Mallinckrodtstraße. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch die Stadtbahnhaltestelle Schützenstraße (Linien U 41, U 45, U 47, U 49) und die Bushaltestellen Schützenstraße und Goethestraße (Buslinie 412) gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Hafen, Hafen Süd und Hafen Südost (rund 18.330 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Hafen, Hafen Süd und Hafen Südost (rd. 18.330 Einwohner\*innen/ rd. 92,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

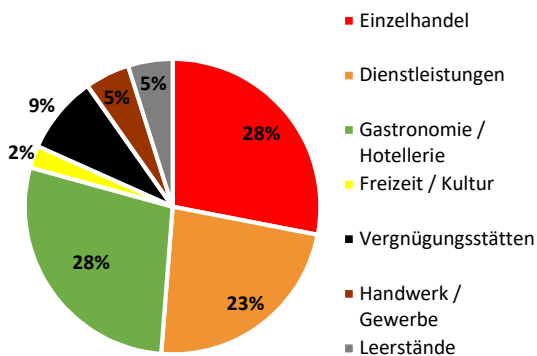
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	17	74	5.065	68	31,0	72	35,3	88
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	75	1	0,4	1	2,2	18
Gesundheit / Körperpflege	2	9	950	13	6,3	15	6,7	93
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>19</b>	<b>83</b>	<b>6.090</b>	<b>82</b>	<b>37,6</b>	<b>88</b>	<b>44,2</b>	<b>85</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>735</b>	<b>10</b>	<b>3,1</b>	<b>7</b>	<b>17,3</b>	<b>18</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>630</b>	<b>8</b>	<b>2,2</b>	<b>5</b>	<b>30,5</b>	<b>7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>7.455</b>	<b>100</b>	<b>42,9</b>	<b>100</b>	<b>92,0</b>	<b>47</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

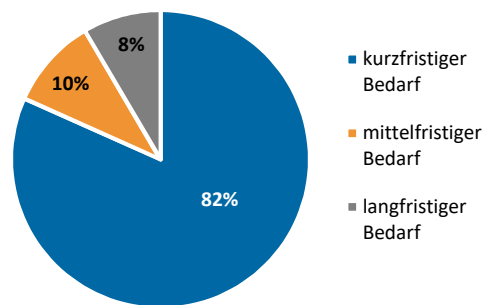
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



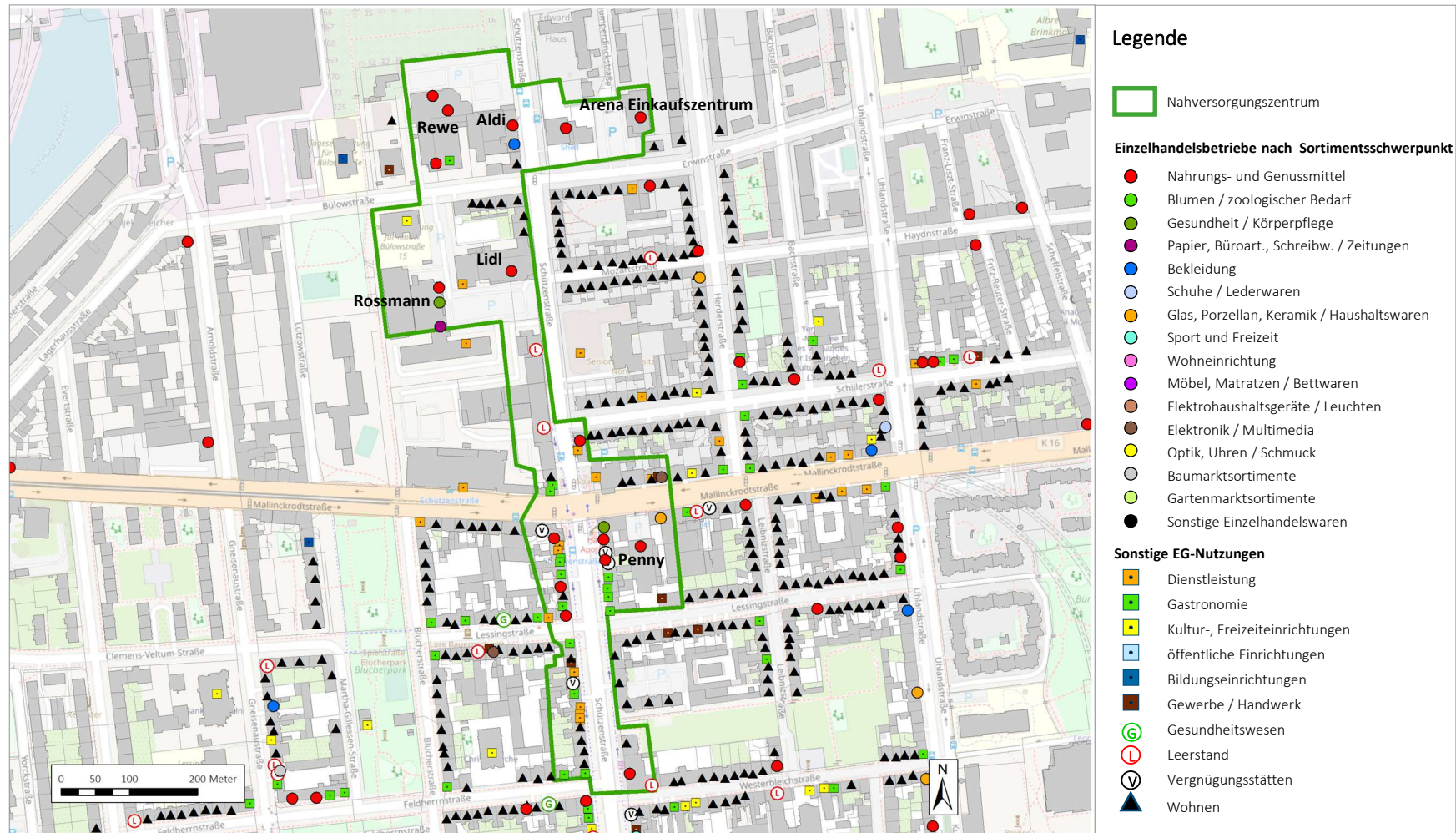
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Lidl, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Rossmann, Penny, Arena Einkaufszentrum, Kik, Polskie smaki
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Rewe Getränkemarkt, Tedi, Apotheke, Bäckereien, Kioske, Mobilfunk

Karte 53: Nahversorgungszentrum Schützenstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Schützenstraße erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 670 m straßenbegleitend entlang der Schützenstraße; Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt rd. 160 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Süden, Südwesten und Osten, im Nordwesten auch durch Kleingärten und gewerbliche Nutzungen (Hafen); südlich der Westerbleichstraße kaum noch Handelsnutzungen vorhanden
- bandartiges Zentrum mit kleinteilig strukturiertem Handels-, Dienstleistungs- und Komplementärbesatz im Süden und großflächigen Handelsbetrieben im Norden
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum südlich der Westerbleichstraße kleiner abgegrenzt, da Handelsnutzungen dort stark in den Hintergrund treten und Gastronomie / Dienstleistungen überwiegen; geringfügige Ausweitung der Abgrenzung im Norden, da hier weitere zentrenprägende Einzelhandelsbetriebe (u. a. Lebensmittelmarkt Arena Einkaufszentrum) unmittelbar anschließen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi Nord und Lidl, der Drogeriemarkt Rossmann sowie Kik im Norden und Penny, Tedi sowie der polnische Lebensmittelmarkt Polskie smaki im Süden
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 82 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 5.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Drogeriewaren mit rd. 950 m<sup>2</sup>, ausdifferenziertes Angebot bei internationalen Lebensmittelspezialisten; mittelfristiger Bedarfsbereich v. a. durch Kik repräsentiert, langfristiger Bedarfsbereich v. a. durch Tedi
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung des statistischen Bezirks Hafen ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Friseursalons, Bank, Kosmetikstudios, Reisebüros, Schneidereien), überwiegend internationale Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Bars, Eiscafé, Kneipen) mit hohem Anteil an kleinteiliger Außengastronomie im Straßenraum und einigen Handwerksbetrieben
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion voll gerecht; v. a. gute Ausstattung im Bereich der Nahversorgung

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- leichter Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 29 auf 23 (rd. - 21 %); auch durch veränderte Abgrenzung
- Zunahme der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.675 m<sup>2</sup> (rd. + 29 %); neben Hinzunahme von Arena Einkaufszentrum auch auf Erweiterung von Lidl zurückzuführen
- nördlicher Bereich hat sich weiter als Standort für moderne, großflächige Handelsformate qualifiziert; südlicher Bereich mit mehr gastronomischen Angeboten und Treffpunktfunktion für umliegende Wohnquartiere

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- bipolares Zentrum mit zwei unterschiedlich strukturierten Bereichen nördlich und südlich der vierspurigen Hauptverkehrsstraße Mallinckrodtstraße
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Schützenstraße, problemlose Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Schützenstraße (Linien U 41, U 45, U 47, U 49) und den Bushaltestellen Schützenstraße und Goethestraße (Buslinie 412) im zentralen Versorgungsbereich

- Parkplätze sind südlich der Mallinckrodtstraße straßenbegleitend in Queraufstellung entlang der Schützenstraße vorhanden, im nördlichen Bereich nur teilweise straßenbegleitend in Längsaufstellung sowie hauptsächlich vor Rewe / Aldi Nord, Lidl / Rossmann und bei Arena.

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen
- Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

### 7.2.3 Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord

Der zentrale Versorgungsbereich Münsterstraße Nord befindet sich zentral im Stadtbezirk Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Das Stadtbezirkzentrum Nordstadt befindet sich rd. 0,5 km südlich (Luftlinie). Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Münsterstraße (B 54). Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch die Stadtbahnhaltestelle Lortzingstraße (Linien U 41, U 45, U 49) und die Bushaltestelle Hackländerplatz (Buslinie 412) gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Nordmarkt West (rund 9.720 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Nordmarkt West (rd. 9.720 Einwohner\*innen/ 48,3 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

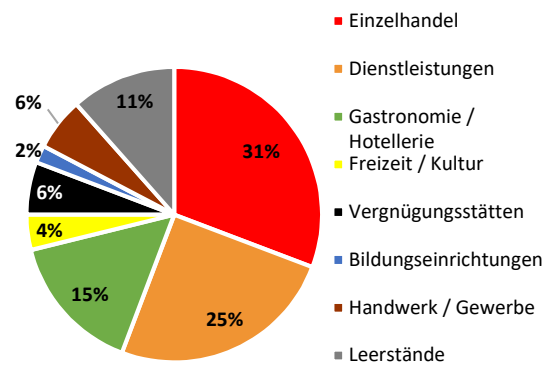
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	9	56	2.535	84	12,9	85	18,6	70
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	10	-	-	-	1,2	4
Gesundheit / Körperpflege	1	6	140	5	0,8	5	3,5	22
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>63</b>	<b>2.685</b>	<b>89</b>	<b>13,8</b>	<b>90</b>	<b>23,3</b>	<b>59</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>85</b>	<b>3</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>	<b>9,1</b>	<b>5</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>260</b>	<b>9</b>	<b>1,1</b>	<b>7</b>	<b>16,0</b>	<b>7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>3.030</b>	<b>100</b>	<b>15,2</b>	<b>100</b>	<b>48,3</b>	<b>32</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

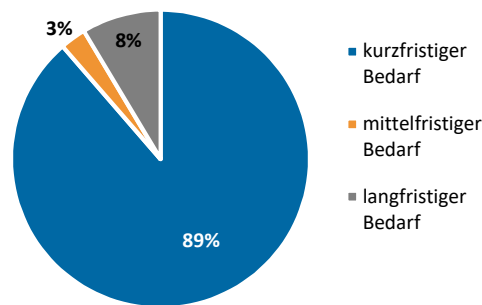
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

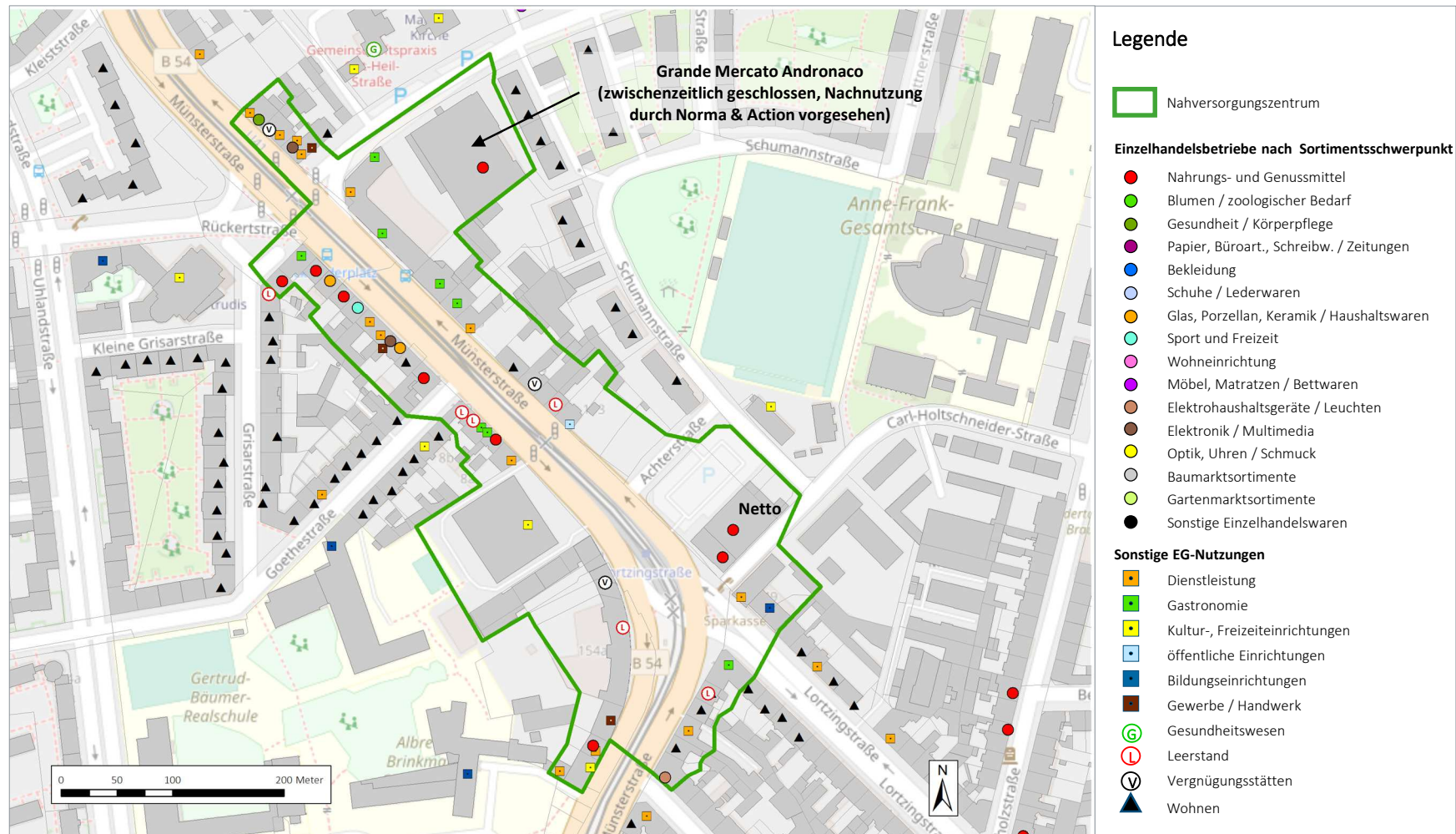


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK Grande Marcato Andronaco (mittlerweile geschlossen)
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Netto
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Asia Markt, Möbel An- und Verkauf, Lebensmittel, TV-Service, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Kioske



Karte 54: Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord erstreckt sich von Nordwest nach Südost über eine Distanz von rd. 430 m entlang der Münsterstraße und in Südwest-Nordost-Richtung über eine Distanz von rd. 200 m im Kreuzungsbereich Münsterstraße / Lortzingstraße
- Begrenzung durch verdichtete Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, überwiegend geschlossene Blockrandbebauung; im Südwesten außerdem durch die Getrud-Bäumer Realschule, die Albrecht-Brinkmann-Grundschule und den Sportplatz an der Schumannstraße
- kompaktes Nahversorgungszentrum mit einem Netto Lebensmitteldiscounter, dem italienischen Lebensmittelspezialisten Andronaco (mittlerweile geschlossen) und kleinteiligen Nutzungen in Erdgeschosslage
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum östlich von Netto im Kreuzungsbereich mit der Lortzingstraße etwas weitläufiger abgegrenzt, da hier weitere zentrenprägende Nutzungen (u. a. Sparkasse) unmittelbar anschließen

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetrieb ist Netto
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 89 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 2.535 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; im langfristigen Bedarfsbereich ergänzende Angebote durch Glas, Porzellan, Keramik, Elektrohaushaltsgeräte und Möbel (An- und Verkauf)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Friseursalons, Fahrschulen, Kosmetikstudio, Schneiderei) und Gastronomiebetriebe (u. a. Shishabars, Imbisse, Pizzeria), außerdem Handwerksbetriebe (Bausanierung, Elektroreparatur), Gebrauchtwagenhandel und eine Kindertagesstätte
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- leichte Steigerung der Betriebsanzahl von insgesamt 13 auf 16 (rd. + 23 %); auch durch veränderte Abgrenzung
- Zunahme der Gesamtverkaufsfläche um rd. 120 m<sup>2</sup> (rd. + 4 %); insgesamt stabile Entwicklung
- leichte Veränderungen durch Wegfall des türkisch / asiatischen Lebensmittelanbieters Depo (rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK), gleichzeitig fallen Andronaco (mittlerweile geschlossen) und Netto größer aus als in 2013

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- durch kompakte Nutzungsstruktur fußläufige Erlebbarkeit gegeben; Aufenthaltsqualität durch hohe Verkehrsbelastung jedoch stark eingeschränkt
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Münsterstraße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Lortzingstraße (Linien U 41, U 45, U 49) und der Bushaltestelle Hackländerplatz (Buslinie 412) in der Querstraße Umlandstraße
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend sowie bei Netto vorhanden, Andronaco (mittlerweile geschlossen) mit eigenen, eingezäunten Stellplätzen auf dem Hof

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- Nachnutzung des Depo-Leerstands, Aktivierung von Potenzialflächen empfehlenswert

### 7.2.4 Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte

Der zentrale Versorgungsbereich Borsigplatz / Westfalenhütte befindet sich im Süden des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Borsigplatz. Der Sondergebietsstandort Bornstraße liegt nur eine Querstraße weiter westlich (rund 0,3 km Luftlinie). Der Borsigplatz ist ein bedeutender innerstädtischer Verkehrsknotenpunkt im Dortmunder Nordosten, hier kommen u. a. die Brackeler Straße, die Borsigstraße und die Oesterholzstraße zusammen. Außerdem gehen die Wurzeln des Fußballvereins Borussia Dortmund auf dieses Viertel zurück. Eine Anbindung des Zentrums an das Dortmunder ÖPNV-Netz ist durch die Stadtbahnstation und mehrere Bushaltestellen namens Borsigplatz an den einmündenden Straßen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Borsigplatz und Westfalenhütte (rd. 13.000 Einwohner\*innen) übernehmen. Seit der Schließung von Edeka in 2012 ist kein strukturprägender Nahversorgungsanbieter ansässig, im Bereich der ehemaligen Westfalenhütte ist jedoch die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen.

**Versorgungsgebiet:** Borsigplatz, Westfalenhütte (rd. 13.000 Einwohner\*innen/ rd. 64,7 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

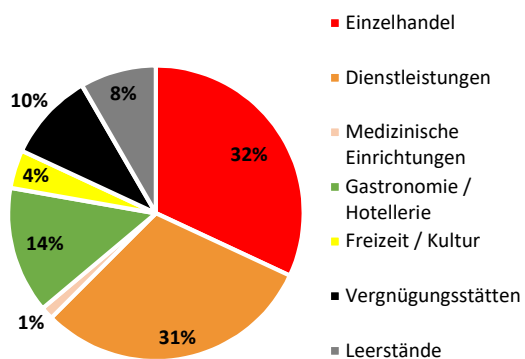
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	15	65	310	65	3,5	75	24,8	14
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	-	-	-	-	1,6	-
Gesundheit / Körperpflege	2	9	60	13	0,4	8	4,7	8
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>17</b>	<b>74</b>	<b>370</b>	<b>77</b>	<b>3,9</b>	<b>83</b>	<b>31,1</b>	<b>13</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>0,1</b>	<b>3</b>	<b>12,2</b>	<b>1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>80</b>	<b>17</b>	<b>0,7</b>	<b>15</b>	<b>21,4</b>	<b>3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>480</b>	<b>100</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>	<b>64,7</b>	<b>7</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

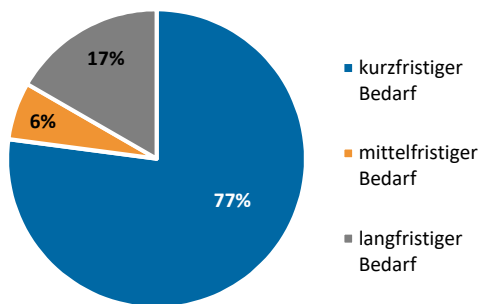
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



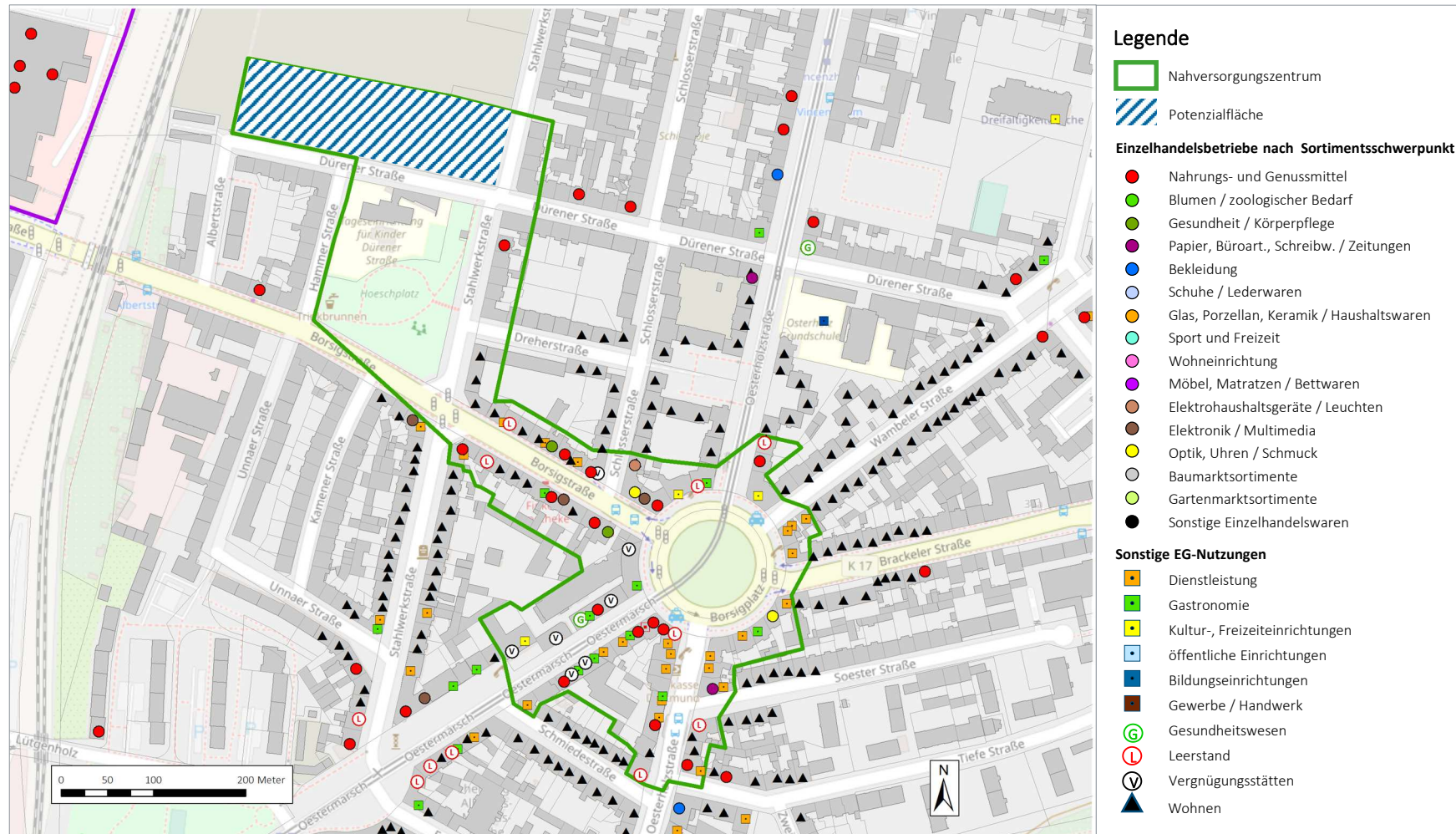
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Apotheke, Kioske, Bäckereien, Juwelier, Optiker, Fleischerei, Mobilfunk

Karte 55: Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum erstreckt sich vom Borsigplatz im Südosten bis zur ehemaligen Westfalenhütte rd. 520 m nach Nordwesten; die größte Ausdehnung von Südwest nach Nordost (über den Borsigplatz) beträgt rd. 250 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung in den Nebenstraßen, entlang der Straße Oestermärsch nimmt der Handelsbesatz sukzessive ab
- Handelsnutzung konzentriert sich auf den westlichen Teil des Platzes und die Borsigstraße, sonst überwiegend Dienstleistung, Gastronomie und Vergnügungsstätten
- gegenüber 2013 Ergänzung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums um die Potenzialfläche Dürener Straße / Stahlwerkstraße (siehe 4. Änderung Masterplan Einzelhandel 2013, Ratsbeschluss vom 24.06.2021), die zu einer Quartiersentwicklung mit rd. 800 Wohneinheiten gehört, bei gleichzeitiger Kürzung der Zentrumsabgrenzung in der durch Vergnügungsstätten und Leerstände geprägten Straße Oestermärsch

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** eingeschränktes Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf durch Kioske / Trinkhallen und Lebensmittelhandwerk mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetrieb mit weiteren zentrenprägenden Nutzungen entsteht neu an der Dürener Straße / Stahlwerkstraße
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 77 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; ergänzende Angebote mit einzelnen kleinstrukturierten Betrieben (Juwelier, Afroshop, Optiker, Mobilfunk)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Borsigplatz mit Funktion als belebter Quartiersmittelpunkt; Nebenstraßen (insb. Oestermärsch) tlw. mit Trading-Down-Tendenzen, abnehmender Angebotsqualität und zunehmenden Leerständen
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Kosmetik, Friseursalons, Fahrschule, Waschsalon, Pflegedienste, Bestattungen u. v. m.), Physiotherapie, Gastronomiebetriebe (Café, Imbisse, Kneipe) und Freizeitnutzungen (Dartclub, Quartierstreff, Nachbarschaftsinitiative)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion derzeit nicht gerecht, Entwicklung an der Westfalenhütte soll dies beheben

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 27 auf 23 (rd. - 15 %); was auch auf andere Abgrenzung des Zentrums zurückzuführen ist
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.180 m<sup>2</sup> (rd. - 71 %); in der Auswertung 2013 war der erst in 2012 geschlossene Edeka-Markt (rd. 800 m<sup>2</sup> VK) noch enthalten

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- zukünftig bipolares Zentrum mit einer maximalen Ausdehnung von rd. 520 m von Nordwest nach Südost, von Südwest nach Nordost über den Borsigplatz rd. 250 m Ausdehnung
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Brackeler Straße und Borsigstraße sowie Oesterholzstraße, Oestermärsch und Wambler Straße an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Borsigplatz (U 44) und der gleichnamigen Bushaltestellen (Buslinien 416, 455, 456) im zentralen Versorgungsbereich
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, um den Borsigplatz einseitig

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb
- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ Stärkung der Verbindung der beiden Zentrumsteile
- ▶ Trading-Down-Tendenzen in den Nebenlagen stoppen, Leerstände beheben

### 7.3 Sonstige Standorte

#### 7.3.1 Sondergebietsstandort Bornstraße

Der Sondergebietsstandort Bornstraße befindet sich zentral im Stadtbezirk Innenstadt-Nord, im statistischen Bezirk Nordmarkt. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Bornstraße (L 684). Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch die Stadtbahnhaltestellen Eisenstraße, Glückaufstraße und Brunnenstraße (Linien U 42, U 46) und u. a. die Bushaltestelle Brunnenstraße (Buslinien 455, 456) gewährleistet. Der Bereich wurde bereits im Masterplan Einzelhandel 2013 als Sondergebietsstandort eingestuft und dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	30	7.105	10	44,3	23
Blumen / zoolog. Bedarf	1	3	2.450	3	4,8	2
Gesundheit / Körperpflege	2	5	1.400	2	9,9	5
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>38</b>	<b>10.955</b>	<b>16</b>	<b>59,0</b>	<b>30</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>6350</b>	<b>9</b>	<b>24,7</b>	<b>13</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>52920</b>	<b>75</b>	<b>112,8</b>	<b>57</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>70.225</b>	<b>100</b>	<b>187,2</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

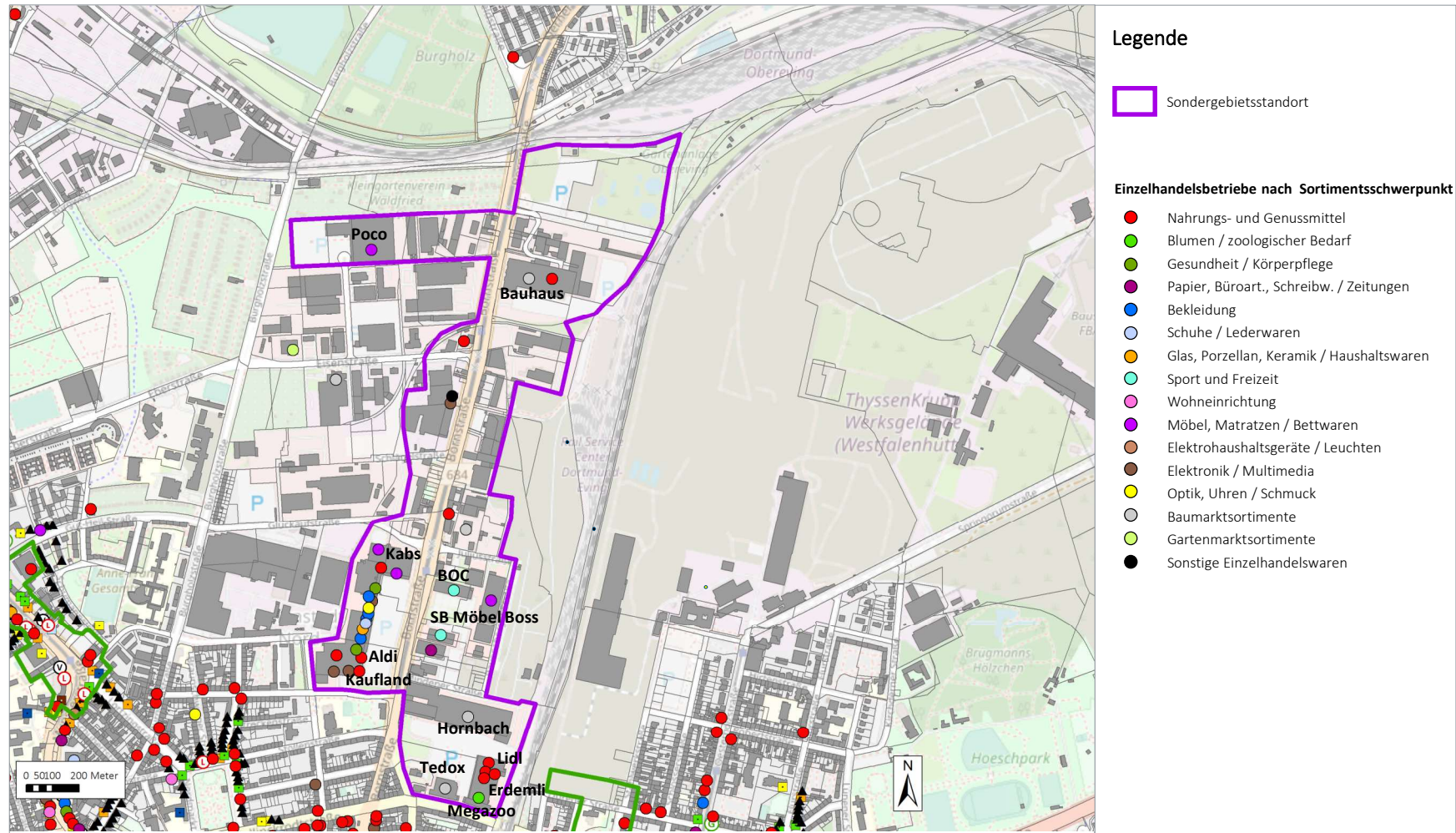
Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK Bauhaus, Hornbach, Poco, Kaufland, Kabs, SB Möbel Boss, Tedox, Mega Zoo, B.O.C., Erdemli
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Lidl, Louis Motorrad, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Woolworth, Staples, JYSK, dm, Kik, Takko, Deichmann
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Tedi, Holzfachmarkt, Ernsting's family, Orion, I – Technology, Apollo Optik, Apotheke, Tankstelle, Mobilfunk, Bäckereien etc.



Karte 56: Sondergebietsstandort Bornstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Sondergebietsstandort Bornstraße befindet sich zentral innerhalb des Stadtbezirks Innenstadt-Nord im statistischen Bezirk Nordmarkt
- der Sondergebietsstandort umfasst die Einzelhandelsbetriebe entlang der Bornstraße zwischen Mallinckrodtstraße und der Derner Straße und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 1.400 m
- überwiegend autokundenorientierter Standort, der mit dem Pkw gut über die Bornstraße zu erreichen ist; entlang der Bornstraße ist die Erreichbarkeit im ÖPNV über die drei Stadtbahnhaltestellen Eisenstraße, Glückaufstraße und Brunnenstraße (Linien U 42, U 46) gegeben
- Standortumfeld überwiegend gewerblich geprägt; im Westen (Eisenstraße) zusammenhängendes Gewerbegebiet, östlich der Bahngleise ehemalige Westfalenhütte
- gegenüber 2013 Reduzierung um ungenutzte Eisenbahnflächen in „zweiter Reihe“, Ergänzung um nördliche Fläche direkt an der Bornstraße zur Etablierung eines Möbelhauses<sup>70</sup>

### Angebots- und Nachfragesituation

- Angebotssituation umfasst das Fachmarktzentrum Westfalen Einkaufszentrum (WEZ) u. a. mit Kaufland, Takko, Woolworth, dm, Kik, Tedi, Aldi Nord, Möbel Kabs und Jysk, die Agglomeration um Hornbach (u. a. Lidl, Megazoo, Tedox, Erdemli) und weitere solitäre Fachmärkte wie Poco, Bauhaus, SB Möbel Boss und Louis.
- Standortbereich übernimmt stadtbezirkweite und tlw. stadtweite Versorgungsfunktion im Möbel- und Baumarktbereich, weist allerdings auch nennenswerten Besatz im kurz- und mittelfristigen Bedarf auf; mit Ansiedlung eines Vollsortimentsmöbelhauses an der Hildastraße weitere stadtweite und überörtliche Versorgungsbedeutung

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- stabile Entwicklung der Betriebszahl, leichter Rückgang von insgesamt 28 auf 27 (rd. - 2 %)
- leichter Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um rd. 3.735 m<sup>2</sup> (rd. - 5 %); Ursache sind vermutlich geringfügige Umbauten der Betriebe sowie geringfügige Änderungen der Erhebungssystematik, etwa bei Mall- oder Freiflächen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ der Standortbereich stellt einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar und dient im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel 2021 der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- ▶ weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen
- ▶ bei Neuansiedlungen sind die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen (siehe hierzu Ausführungen zu den Steuerungsregeln; Kapitel III., 4.3.2)

<sup>70</sup>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan InN 236 VEP Möbelhaus Hildastraße in Aufstellung

### 7.3.2 Nahversorgungsstandorte in Innenstadt-Nord

Im Stadtbezirk Innenstadt-Nord konnten im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten die Standortbereiche **Mühlenstraße, Schleswiger Straße und Mallinckrodtstraße** als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte identifiziert und als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden (vgl. Übersicht 10). Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

**Übersicht 10: Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Nord**

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Mühlenstraße</b>	Arena Einkaufszentrum	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	480
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Nordmarkt-Süd	Nonfood	20
		Anbieter Arena Einkaufszentrum stellt einen Solitärmarkt dar, ist somit nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Nordstadt	<b>gesamt</b>	<b>500</b>
<b>Schleswiger Straße</b>	Zafer Market	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	370
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Nordmarkt-Süd	Nonfood	30
		Anbieter Zafer Market stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>400</b>
<b>Mallinckrodtstraße</b>	Netto	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	690
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Nordmarkt-Süd	Nonfood	120
		Anbieter Netto stellt Solitärmarkt dar, ist somit nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Nordstadt	<b>gesamt</b>	<b>810</b>

GMA-Empfehlungen 2022

## 8. Standortprofil Innenstadt Ost

Der Stadtbezirk Innenstadt Ost liegt im zentralen östlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 11,23 km<sup>2</sup>.

Karte 57: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2021

Der Stadtbezirk Innenstadt Ost stellt mit knapp **57.000 Einwohner\*innen** nach der Innenstadt Nord den zweiteinwohnerstärksten Stadtbezirk in Dortmund dar. Während im Westen des Stadtbezirks, südlich und östlich der City, kompakte und mehrgeschossig bebaute Wohnquartiere überwiegen, ist die Siedlungsstruktur in der Gartenstadt und in Körne im Osten vornehmlich durch aufgelockert bebaute Quartiere geprägt. Mit Ausnahme des Westfalensparks, des Stadewäldchens und des Ostfriedhofs weist die Innenstadt Ost keine größeren unbebauten Bereiche und somit auch die höchste Einwohnerdichte der Stadtbezirke in Dortmund auf.

Tabelle 33: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost

Einwohner*innen im Stadtbezirk	56.966 (2011: 53.630)
Einwohnerdichte	5.073 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Stadtteile / Statistische Unterbezirke (Einwohner*innen)	070 Kaiserbrunnen (25.841) 080 Westfalendamm (18.177) 090 Ruhrallee (12.948)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden drei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, welche im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt werden (vgl. Kapitel IV., 8.2.1 – 8.2.3). Ebenfalls bestätigt werden die beiden Nahversorgungsstandorte Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße und Märkische Straße. Dazu werden die Standortbereiche Märkische Straße / Salzwedeler Straße, Am Zehnthof, Kaiserstraße, Im Defdahl, Landgrafenstraße und Westfalendamm als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.

**Tabelle 34: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost**

Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Nahversorgungszentrum Körne                      Nahversorgungszentrum Kaiserstraße                      Nahversorgungszentrum Saarlandstraße</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße                      Märkische Straße</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Nahversorgungszentrum Körne (vgl. Kapitel IV., 8.2.1)                      Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (vgl. Kapitel IV., 8.2.2)                      Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (vgl. Kapitel IV., 8.2.3)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße                      Märkische Straße                      Märkische Straße / Salzwedeler Straße                      Am Zehnthof                      Kaiserstraße                      Im Defdahl                      Landgrafenstraße                      Westfalendamm                      (vgl. Kapitel IV. 8.3.1)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	41.030 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	16.450 m <sup>2</sup> (rd. 40 %)
davon an Sonderstandorten	- - -
Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	720 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	94,8 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)

Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	6.039 Euro
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	344,0 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

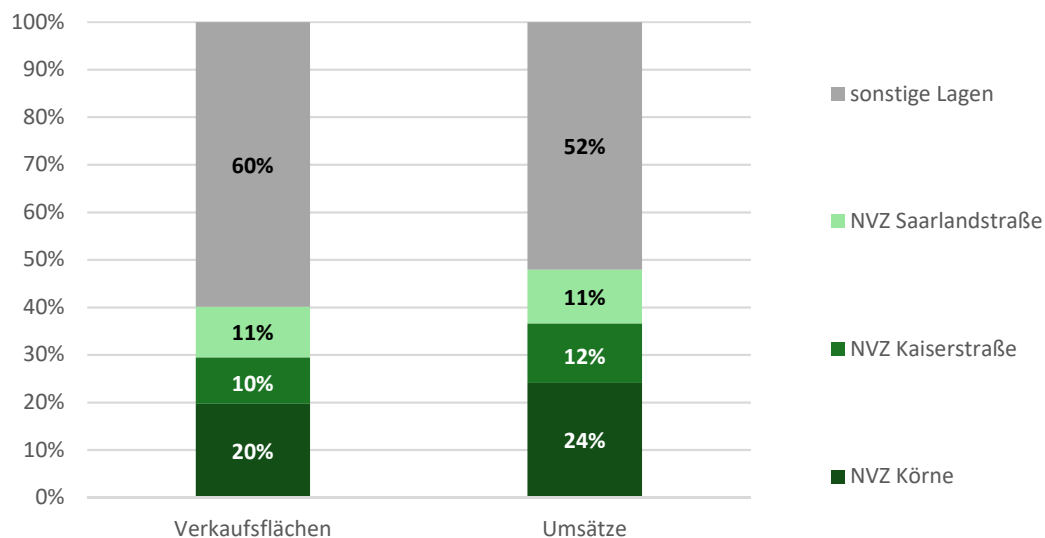
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2021 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Etwas weniger als die Hälfte der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Innenstadt Ost ist den Zentren zuzuordnen. Während ca. ein Fünftel der bezirklichen Verkaufsfläche auf das Nahversorgungszentrum Körne entfallen, sind jeweils etwa ein Zehntel der Verkaufsfläche im Stadtbezirk Innenstadt Ost in den beiden weiteren Nahversorgungszentren, Kaiserstraße und Saarlandstraße, zu verorten. Die restliche Verkaufsfläche entfällt auf Betriebe in sonstigen Lagen. Hinsichtlich der Verteilung der Einzelhandelsumsätze zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei auch hier das Nahversorgungszentrum Körne mit ca. 21 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes im Stadtbezirk einen Schwerpunkt darstellt (vgl. Abbildung 23).

Mit einem Wert von 94,8 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Innenstadt Ost im Bereich des gesamtstädtischen Durchschnittswertes (94,0), jedoch unterhalb des bundesdeutschen Indexwertes (100). Die **Zentralität** von 63 zeigt, dass der Einzelhandel im Stadtbezirk Innenstadt Ost imstande ist, per Saldo etwas mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (Tabelle 35). Im Vergleich zu den anderen Innenstadtbezirken ist dieser Wert als unterdurchschnittlich einzustufen, was u. a. auf die unmittelbare Nähe zur City zurückzuführen ist.

**Im Vergleich zu 2013** ist im Stadtbezirk Innenstadt Ost sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 22 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 17 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Abbildung 23: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt Ost)



Quelle: GMA-Berechnungen 2021



Mit Blick auf die **sortimentspezifische Verkaufsflächenverteilung** im Stadtbezirk Innenstadt Ost ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 53 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk Innenstadt Ost) auszumachen (vgl. Tabelle 35). Mit deutlichem Abstand sind noch in den Sortimenten Gesundheit / Körperpflege (ca. 9 % der Verkaufsfläche) und Möbel, Matratzen / Bettwaren (ca. 8 % der Verkaufsfläche) Verkaufsflächenschwerpunkte festzustellen. Deutliche Angebotsdefizite zeigen sich im mittelfristigen Bedarfsbereich, in welchem die Zentralität bei durchschnittlich 27 liegt. Weitere Defizite sind v. a. im langfristigen Bedarfsbereich auszumachen. Dies spiegelt sich in niedrigen Zentralitäten in den Sortimenten Elektronik / Multimedia (11), Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten (17) sowie den Bau- und Gartenmarktsortimenten (11 bzw. 3) wider. Das Angebot beschränkt sich hier auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der räumlichen Nähe zur City sind diese Angebotsdefizite jedoch zu relativieren.

**Tabelle 35: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	113	21.560	137,9	132,0	104
Blumen / zoolog. Bedarf	8	685	2,9	8,3	35
Gesundheit / Körperpflege	18	3.610	26,2	25,2	104
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>139</b>	<b>25.855</b>	<b>167,1</b>	<b>165,5</b>	<b>101</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	13	2.205	9,3	16,2	57
Bekleidung	11	1.570	5,6	28,1	20
Schuhe / Lederwaren	2	250	1,3	7,7	17
Sport und Freizeit	3	285	1,2	12,6	10
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>29</b>	<b>4.310</b>	<b>17,5</b>	<b>64,6</b>	<b>27</b>
GPK / Haushaltswaren	5	1.340	4,7	4,9	96
Wohneinrichtung	4	1.925	3,8	7,7	49
Möbel, Matratzen / Bettwaren	11	3.085	7,3	20,7	35
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	495	2,1	12,4	17
Elektronik / Multimedia	8	335	2,2	20,6	11
Optik, Uhren / Schmuck	17	655	6,2	8,7	72
Baumarktsortimente	2	1.625	2,4	21,7	11
Gartenmarktsortimente	-	15	0,4	12,2	3
Sonstige Einzelhandelswaren	4	1.390	3,8	5,1	75
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>53</b>	<b>10.865</b>	<b>32,9</b>	<b>113,9</b>	<b>29</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>221</b>	<b>41.030</b>	<b>217,5</b>	<b>344,0</b>	<b>63</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

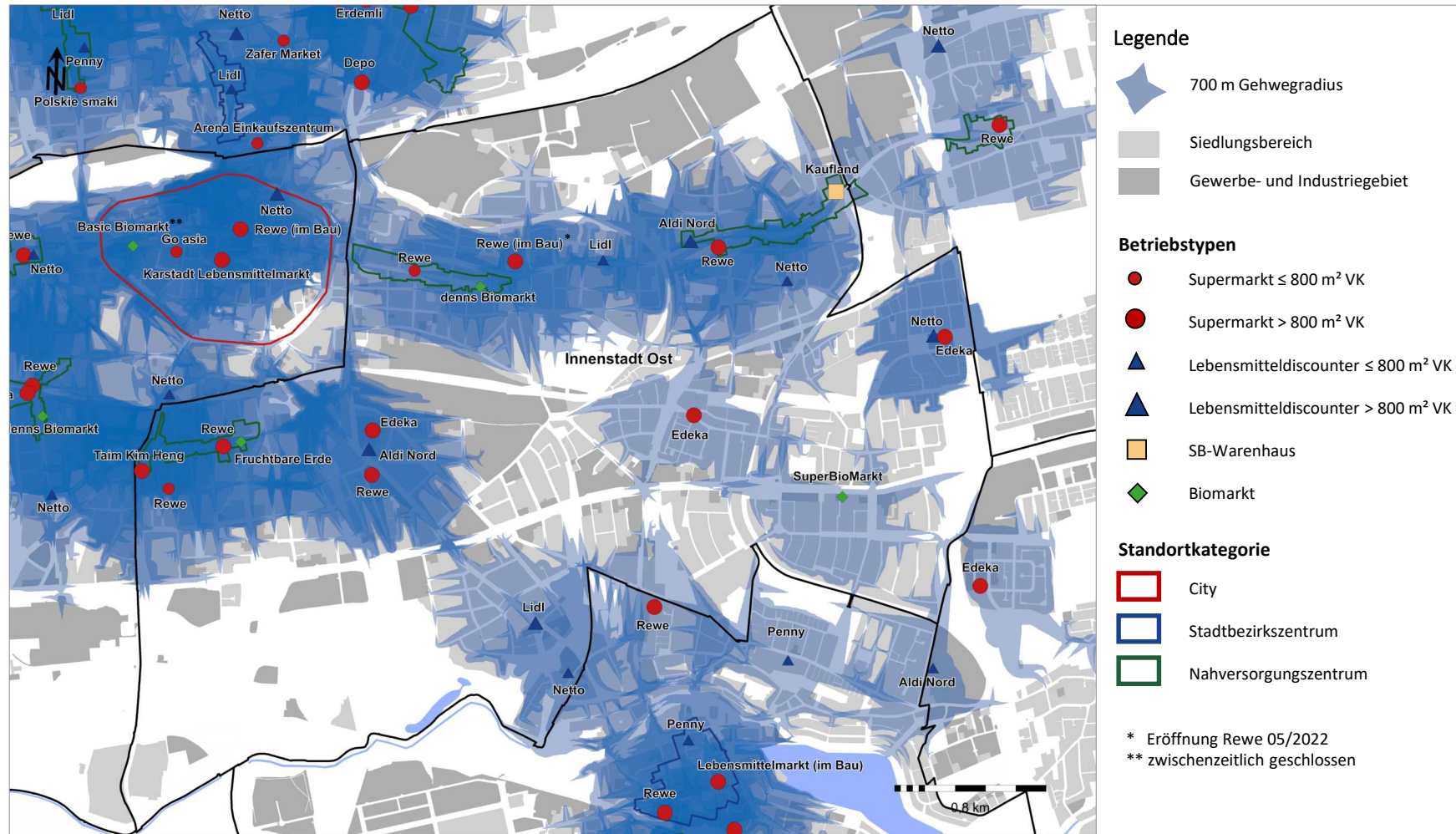


Die **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe im Stadtbezirk Innenstadt Ost ist insgesamt sehr ausgewogen (vgl. Karte 58). Der Stadtbezirk weist ein nahezu flächendeckendes Netz an Lebensmittelbetrieben und somit keine größeren Versorgungslücken auf. Die geplante Neueröffnung des Supermarktes Rewe im Kaiserquartier trägt perspektivisch zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation im nördlichen Teil des Unterbezirks Funkenburg bei.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die **Verkaufsflächenausstattung** bei Nahrungs- und Genussmitteln in Innenstadt Ost rd. 378 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen (Gesamtstadt Dortmund: rd. 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 104 und somit leicht über dem Durchschnitt der Gesamtstadt Dortmund (98).

Mit insgesamt acht Supermärkten (5 x Rewe, 3 x Edeka), sieben Discountern (3 x Netto, 2 x Lidl, 2 x Aldi Nord), einem SB-Warenhaus (Kaufland), drei Biomärkten (SuperBioMarkt, Biomarkt fruchtbare Erde, denns) sowie zwei größeren internationalen Supermärkten ist hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung im Stadtbezirk Innenstadt Ost ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen zu konstatieren. Dazu wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. Fischfachgeschäft, Feinkostgeschäft) ergänzt. Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte.

Karte 58: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt Ost



Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 8.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost

In Karte 59 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Innenstadt Ost dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche befinden sich im Stadtbezirk Innenstadt Ost:

- /// Nahversorgungszentrum Körne (2013: Nahversorgungszentrum Körne)
- /// Nahversorgungszentrum Kaiserstraße (2013: Nahversorgungszentrum Kaiserstraße)
- /// Nahversorgungszentrum Saarlandstraße (2013: Nahversorgungszentrum Saarlandstraße)

Karte 59: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost



Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 8.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 8.2.1 Nahversorgungszentrum Körne

Das Nahversorgungszentrum Körne befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Innenstadt-Ost, im statistischen Bezirk Kaiserbrunnen. 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. Bereits im Masterplan Einzelhandel 2013 war der Standortbereich als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des statistischen Bezirks Kaiserbrunnen (rund 12.800 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Körne (vollständig), Funkenburg (anteilig) (rd. 12.833 Einwohner\*innen/ rd. 70,8 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	11	35	4.970	51	32,0	54	27,2	118
Blumen / zoolog. Bedarf	1	3	165	2	0,8	1	1,7	47
Gesundheit / Körperpflege	7	23	1.550	16	11,9	20	5,2	230
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>19</b>	<b>61</b>	<b>6.685</b>	<b>68</b>	<b>44,7</b>	<b>76</b>	<b>34,1</b>	<b>131</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>2215</b>	<b>23</b>	<b>10,1</b>	<b>17</b>	<b>13,3</b>	<b>76</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>890</b>	<b>9</b>	<b>4,0</b>	<b>7</b>	<b>23,4</b>	<b>17</b>
<b>Einzelhandel insgesamt<sup>3</sup></b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>9.790</b>	<b>100</b>	<b>58,9</b>	<b>100</b>	<b>70,8</b>	<b>83</b>

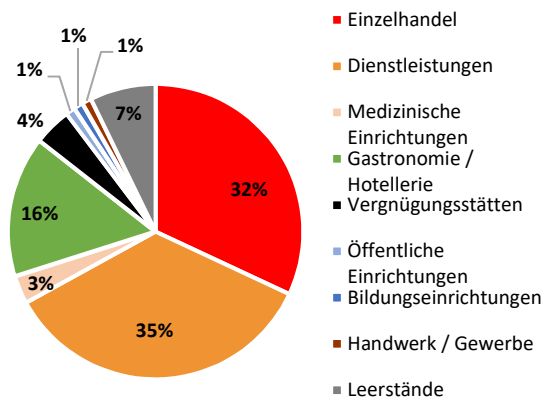
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

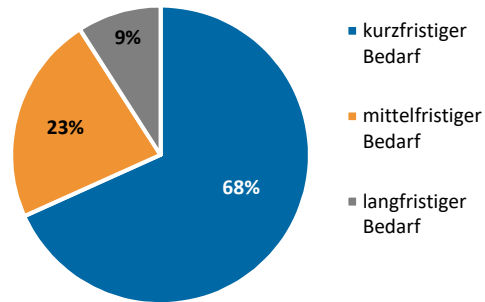
3 Mit Siemes Schuhcenter (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK) und einem Computerfachgeschäft (ca. 100 m<sup>2</sup> VK) liegen zwei Betriebe des Nahversorgungszentrums Körne im Stadtbezirk Brackel. Die Anzahl dieser Betriebe, die Verkaufsflächen und die Umsätze sind in der oben stehenden Ausstattungübersicht des Zentrums berücksichtigt, nicht aber in der Gesamtübersicht des Stadtbezirks Innenstadt-Ost (siehe Abbildung 23 und Tabelle 35).

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

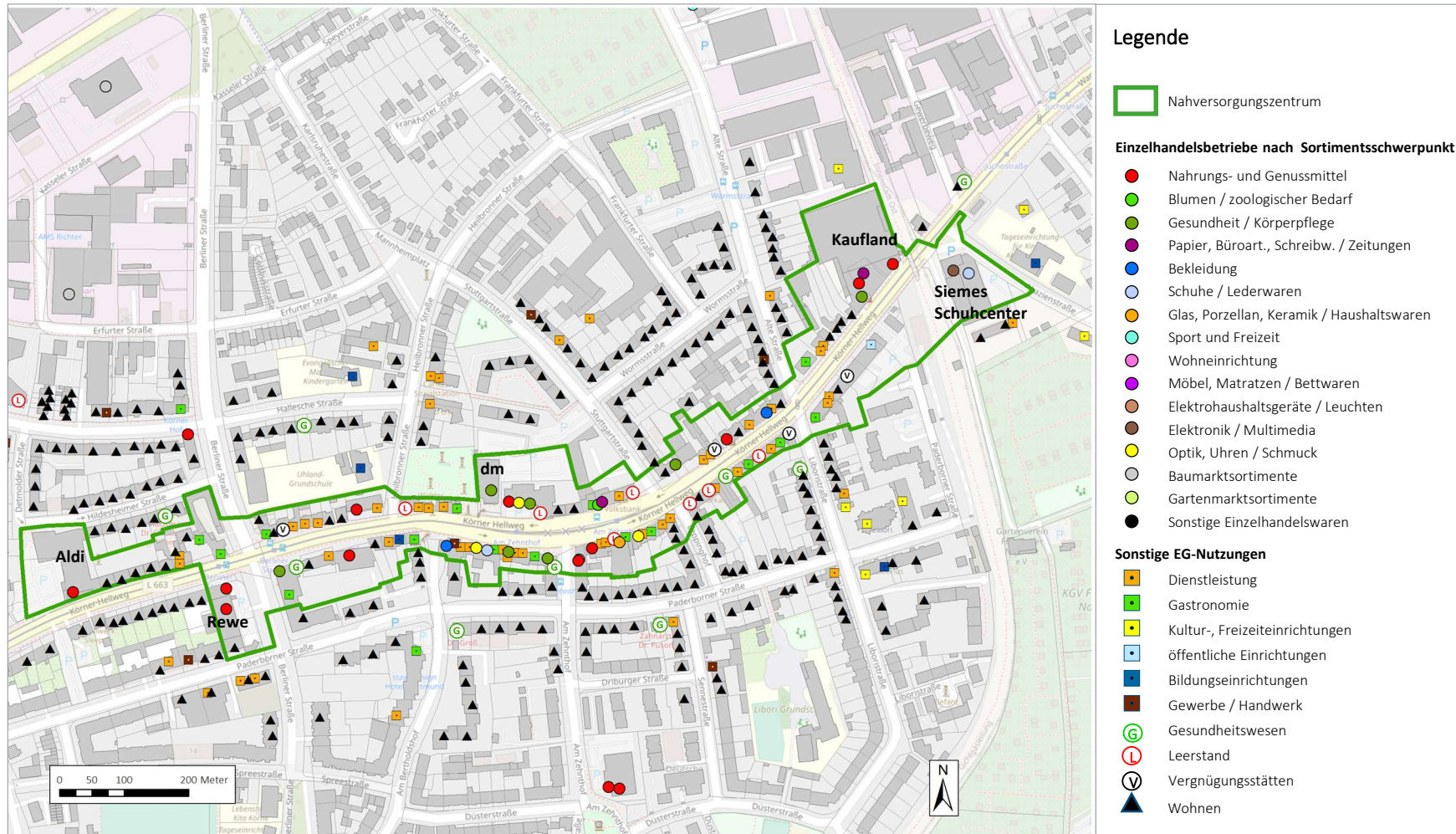


**strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Kaufland, Siemes Schuhcenter
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Rewe, dm, Tedi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Promo Supermarkt, Berufsbekleidungsgeschäft, Computerfachgeschäft, Sanitätshäuser, Optiker, Apotheken, Schuhgeschäft, Bäckereien, Kioske



Karte 60: Nahversorgungszentrum Körne



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von rd. 900 – 1.000 m in Ost-West-Richtung entlang dem Körner Hellweg zwischen Bahntrasse / Siemes Schuhcenter im Osten und dem neuen Aldi Nord-Markt im Westen
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und Abnahme des Geschäftsbesatzes im Süden, Norden und Westen; im Osten wird das Zentrum durch eine angrenzende Kleingartensiedlung sowie ein Gewerbegebiet begrenzt
- bandartiges Zentrum mit sowohl kleinteilig strukturiertem Handels-, Dienstleistungs- und Komplementärbesatz, als auch großflächigen Handelsbetrieben (Lebensmittelmärkte)
- gegenüber 2013 geringfügige Erweiterung im Westen des Zentrums durch Verlagerung des Aldi Nord Lebensmitteldiscounters; demgegenüber teils engere, gebäudescharfe Abgrenzung in den südlichen und nördlichen Randbereichen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarf (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege) mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; mit den Lebensmittelmärkten Kaufland, Aldi Nord und Rewe, dem Drogeriemarkt dm und dem Schuhfachmarkt Siemes Schuhcenter sind mehrere Magnetbetriebe vorhanden
- Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Körne und Funkenburg (östliche Teilbereiche)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst zahlreiche Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherungen, Friseursalons, Reisebüros, Steuerberatung, Kosmetikstudios), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Physiotherapien), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Eiscafés) sowie eine öffentliche Einrichtung (Polizei) und eine Bildungseinrichtung (Kinderbetreuung)
- das Zentrum wird seinem Versorgungsauftrag, insbesondere mit Hinblick auf die Grundversorgung, gut gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Verringerung der Betriebsanzahl von insgesamt 40 auf 31 Betriebe, bei deutlichem Zuwachs der Verkaufsfläche (ca. + 1.840 m<sup>2</sup>)
- Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Marktes; Wegfall überwiegend kleinteiliger Betriebe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit ca. 900 – 1.000 m Länge weite räumliche Ost-West-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum; fußläufige Erlebbarkeit aufgrund überwiegend geschlossenem Geschäftsbesatz und Magnetbetrieben in beiden Randbereichen jedoch noch gegeben
- hohe Verkehrsbelastung entlang des Körner Hellwegs; angrenzende Stichstraßen deutlich verkehrsberuhigter
- dichte Straßenrandbebauung und überwiegend urbaner Charakter; nur wenige Verweilmöglichkeiten (z. B. Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Außengastronomie) im Zentrum vorhanden
- verkehrliche Anbindung des Zentrums ist über den Körner Hellweg sichergestellt
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestellen Am Zehnthof und Berliner Straße; von hier aus ist Stadtbahn-Linie U 43 zu erreichen; dazu mehrere Bushaltestellen im Zentrum vorhanden
- Parkplätze sind z.T. beidseitig straßenbegleitend entlang des Körner Hellwegs vorhanden; weitere größere Stellplatzflächen bieten die Lebensmittelmärkte



### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen
- ▶ nach erfolgter Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord im Westen des Zentrums besteht derzeit kein weiterer Bedarf nach größeren Neuansiedlungen bzw. umfangreichen Verkaufsflächenerweiterungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; davon ausgenommen sind maßvolle Erweiterungen zur Bestandssicherung
- ▶ Verbesserung der städtebaulichen Situation im Nahversorgungszentrum (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Schaffung von Verweilmöglichkeiten)

### 8.2.2 Nahversorgungszentrum Kaiserstraße

Das Nahversorgungszentrum Kaiserstraße liegt im Norden des Stadtbezirks Innenstadt-Ost im statistischen Bezirk Kaiserbrunnen und grenzt an die westlich davon gelegene Dortmund-City an. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kaiserstraße und die Hamburger Straße. Die Stadtbahnlinie U 43 bindet das Zentrum an das Dortmunder ÖPNV-Netz an. Der Standortbereich war bereits im Masterplan Einzelhandel als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich des statistischen Bezirks Kaiserbrunnen (rd. 13.000 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Kaiserbrunnen (vollständig), Funkenburg (anteilig) (rd. 13.006 Einwohner\*innen/ 74,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

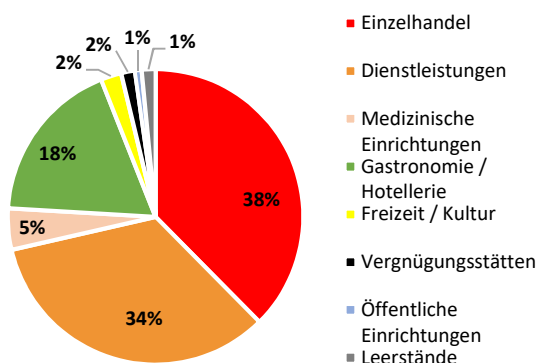
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	21	42	1.840	46	14,8	55	28,4	52
Blumen / zoolog. Bedarf	4	8	160	4	0,7	3	1,8	39
Gesundheit / Körperpflege	4	8	475	12	3,6	13	5,4	67
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>29</b>	<b>58</b>	<b>2.475</b>	<b>62</b>	<b>19,1</b>	<b>70</b>	<b>35,6</b>	<b>54</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>685</b>	<b>17</b>	<b>3,0</b>	<b>11</b>	<b>13,9</b>	<b>22</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>835</b>	<b>21</b>	<b>5,0</b>	<b>18</b>	<b>24,5</b>	<b>20</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>3.995</b>	<b>100</b>	<b>27,1</b>	<b>100</b>	<b>74,0</b>	<b>37</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

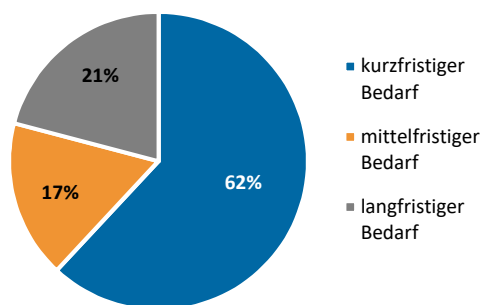
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



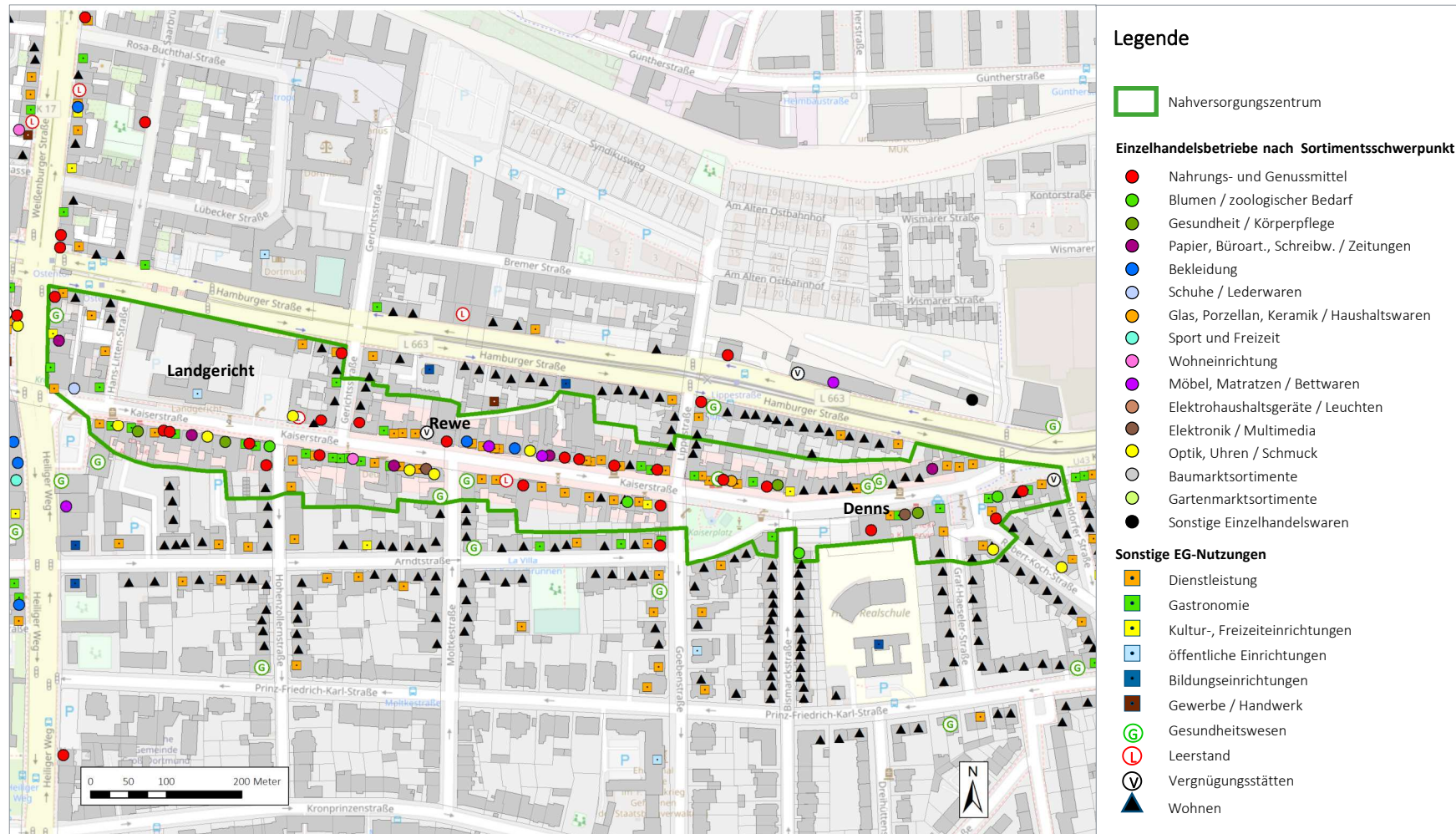
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK denns Biomarkt, Rewe
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. dm, Küchenstudio, Ettics Füllbar, Schreibwarengeschäfte, Bekleidungs-geschäfte, Blumengeschäfte, Buchhandlung

Karte 61: Nahversorgungszentrum Kaiserstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Kaiserstraße erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von knapp 800 m straßenbegleitend entlang der Kaiserstraße zwischen Kreuzungsbereich Hamburger Straße / Kaiserstraße im Osten und Weißenburger Straße im Westen
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Süden und Norden (im Norden stellt zudem die Hamburger Straße eine städtebauliche Barriere dar), mehrspurige Weißenburger Straße im Westen und auslaufendem Geschäftsbesatz im Osten
- bandartiges Zentrum mit überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
- im Vergleich zu 2013 wird das Nahversorgungszentrum um den Gebäudeblock zwischen Weißenburger Straße, Hamburger Straße, Hans-Litten-Straße und Kaiserstraße im Westen des Zentrums erweitert, da hier weitere zentrenprägende Einzelhandelsbetriebe (u. a. Laufsportgeschäft) unmittelbar anschließen; ansonsten geringfügig engere, gebäudescharfe Abgrenzung in den Randbereichen des Zentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Rewe und dennis Biomarkt sowie der Drogeriemarkt dm
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 62 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich wird durch mehrere kleinteilige Betriebe repräsentiert
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der Unterbezirke Kaiserbrunnen und Funkenburg (v. a. westliche Teilbereiche) ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst zahlreiche Dienstleistungsangebote (u. a. diverse Versicherungsagenturen und Rechtsanwaltskanzleien, Kosmetikstudios, Reisebüros, Friseursalons), medizinische Einrichtungen (u. a. Allgemeinmedizinpraxen, Zahnarztpraxis, Hautarztpraxis), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbisse, Cafés), Kultur- und Freizeiteinrichtungen (u. a. Nachbarschaftsinitiative) sowie das Landgericht Dortmund
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- insgesamt stabile Entwicklung; nur geringfügiger Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 51 auf 50 sowie Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 565 m<sup>2</sup> (z.T. auch auf Erhebungsdifferenzen zurückzuführen)
- Erweiterung und Modernisierung des Biomarktes dennis (ehem. Edeka Supermarkt)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- langgezogenes Zentrum (ca. 800 m Längenausdehnung); fußläufige Erlebbarkeit aufgrund des geschlossenen Geschäfts- und Nutzungsbesatzes jedoch noch gegeben
- überwiegend verkehrsberuhigter Bereich entlang der Kaiserstraße
- ansprechender Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben; z. T. über den Versorgungsbereich hinausreichende Funktionen (Landgericht) vorhanden
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hamburger Straße bzw. Kaiserstraße, problemlose Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Lippestraße (Linie U 43) unmittelbar nördlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend (Hamburger Straße)
- straßenbegleitende Parkplätze entlang der Kaiserstraße und den angrenzenden Stichstraßen sowie kleine Stellplatzanlage vor dennis Biomarkt (mit zeitlich stark begrenzter Parkscheibenregelung) vorhanden.

### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ um den aktuell bestehenden vielfältigen Nutzungsmix zu sichern, sind v. a. Ergänzungen durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellbar

### 8.2.3 Nahversorgungszentrum Saarlandstraße

Das Nahversorgungszentrum Saarlandstraße befindet sich im Westen des Stadtbezirks Innenstadt Ost, im statistischen Bezirk Ruhrallee. Das Zentrum ist über die Ruhrallee (B 54), die Hohe Straße sowie die Saarlandstraße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Mehrere Buslinien und eine in unmittelbarer Nähe verlaufende Stadtbahnlinie binden das Nahversorgungszentrum an das ÖPNV-Netz an. Im Masterplan Einzelhandel 2013 war der Standortbereich bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Ruhrallee (rund 13.000 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Ruhrallee-West, Ruhrallee-Ost (rd. 12.950 Einwohner\*innen/ rd. 75,2 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

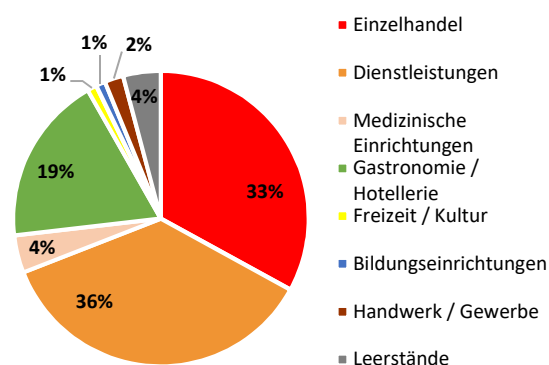
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	11	34	2.745	63	15,8	64	28,9	55
Blumen / zoolog. Bedarf	2	6	110	3	0,4	2	1,8	22
Gesundheit / Körperpflege	4	13	415	10	3,4	14	5,5	61
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>17</b>	<b>53</b>	<b>3.270</b>	<b>75</b>	<b>19,6</b>	<b>80</b>	<b>36,2</b>	<b>54</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>165</b>	<b>4</b>	<b>0,6</b>	<b>3</b>	<b>14,1</b>	<b>4</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>41</b>	<b>930</b>	<b>21</b>	<b>4,4</b>	<b>18</b>	<b>24,9</b>	<b>18</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>4.365</b>	<b>100</b>	<b>24,6</b>	<b>100</b>	<b>75,2</b>	<b>33</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

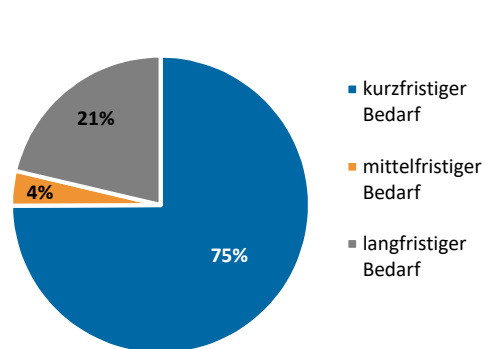
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Taim Kim Heng
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Bio Markt Fruchtbare Erde
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Rossmann, Möbelfachgeschäft, Juweliers, Apotheken, Bäckereien, Blumengeschäft, Sanitätshaus



Karte 62: Nahversorgungszentrum Saarlandstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Saarlandstraße erstreckt sich von Ost nach West über eine Distanz von rd. 600 m entlang der Saarlandstraße zwischen Ruhrallee / B 54 im Osten und Hohe Straße im Westen; dazu umfasst das Zentrum den östlichen Kreuzungsbereich Saarlandstraße / Hohe Straße sowie die östliche Straßenseite der Hohe Straße (ca. 300 m Nord-Süd-Distanz)
- Begrenzung durch verdichtete Wohnbebauung und auslaufende Geschäftsbesätze im Norden und Süden; im Osten und Westen wird das Zentrum durch stark befahrene Hauptverkehrsachsen (Ruhrallee / B 54 bzw. Hohe Straße) begrenzt
- bandartiges Nahversorgungszentrum mit nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben im Osten (Rewe, Bio Markt fruchtbare Erde, Rossmann) und Westen (internationaler Supermarkt); dazwischen überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Nutzungsbesatz
- gegenüber 2013 geringfügig engere, parzellenscharfe Abgrenzung des Zentrums

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind Rewe, Taim Kim Heng (internationaler Supermarkt), Bio Markt Fruchtbare Erde und Rossmann
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 75 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 2.775 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzende Angebote durch u. a. Spielwarengeschäft, Bekleidungsgeschäft, Möbelgeschäft, Optiker und Juweliers
- Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Ruhrallee
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Friseursalons, Kosmetikstudios, Immobilienbüros, Versicherung) und Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbisse, Eiscafés), außerdem medizinische Einrichtungen (u. a. Physiotherapien), kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Kfz-Werkstatt) sowie ein Theater und eine Sprachschule
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- geringfügige Steigerung der Betriebsanzahl von insgesamt 31 auf 32
- marginaler Verkaufsflächenrückgang um rd. 120 m<sup>2</sup> (rd. - 3 %); insgesamt jedoch stabile Entwicklung

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- aufgrund großer Längenausdehnung des Zentrums und starker Verkehrsbelastung der Saarlandstraße bzw. der östlich und westlich angrenzenden Hauptverkehrsachsen ist fußläufige Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität in Teilen eingeschränkt gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Ruhrallee (B 54), die Hohe Straße sowie die Saarlandstraße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Saarlandstraße (Linien U 46) und mehrerer Bushaltestellen (Buslinien 452, 453) innerhalb des Zentrums
- Parkplätze sind beidseitig straßenbegleitend sowie bei Rewe (Tiefgarage) und Bio Markt Fruchtbare Erde (kleine Stellplatzanlage im Innenhof) vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Nahversorgungszentrum (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Schaffung von Verweilmöglichkeiten)

### 8.3 Sonstige Standorte

#### 8.3.1 Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt Ost

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Stadtbezirk Innenstadt Ost die Standortbereiche **Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße** und **Märkische Straße** als Nahversorgungsstandorte bestätigt werden (Übersicht 11). Darüber hinaus werden die Standortbereiche **Märkische Straße / Salzwedeler Straße, Am Zehnthof, Kaiserstraße, Im Defdahl, Landgrafenstraße** und **Westfalendamm** als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

**Übersicht 11: Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt Ost**

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Gartenstadt-Nord / Geßlerstraße</b>	Edeka, Netto, Schreibwarengeschäft, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013; Standortverbund zweier Lebensmittelmärkte mit wenigen ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen</li> <li>Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen der Unterbezirke Gartenstadt Nord (nordöstliche Teilbereiche) und Pferderennbahn (vollständig)</li> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund des Fehlens weiterer Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägender Nutzungen</li> </ul>	NuG	2.170
			Nonfood	420
			<b>gesamt</b>	<b>2.590</b>
<b>Märkische Straße</b>	Edeka, Rewe, Aldi Nord, Bäckereien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013; loser Verbund von drei Lebensmittelmärkten</li> <li>Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung der Unterbezirke Westfalendamm-Nord und Ruhralle Ost (nordöstliche Teilbereiche)</li> <li>der Standortbereich verfügt über keinen Zentrencharakter (stark frequentierte Hauptverkehrsachse Märkische Straße stellt Barriere zwischen Aldi Nord / Edeka und Rewe dar; keine dazwischenliegende zentrenprägenden Nutzungen; nur geringe fußläufige Austauschbeziehungen zwischen den beiden Standorten) und kann damit nicht als Nahversorgungszentrum bewertet werden</li> </ul>	NuG	2.665
			Nonfood	585
			<b>gesamt</b>	<b>3.250</b>
<b>Märkische Straße / Salzwedeler Straße</b>	Lidl, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuausweisung als Nahversorgungsstandort; Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Marktes durch Lidl (Neueröffnung April 2021)</li> <li>Ausrichtung der Versorgung auf die angrenzende Wohnbevölkerung des Unterbezirks Westfalendamm Süd</li> <li>Anbieter Lidl stellt Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>	NuG	725
			Nonfood	185
			<b>gesamt</b>	<b>910</b>

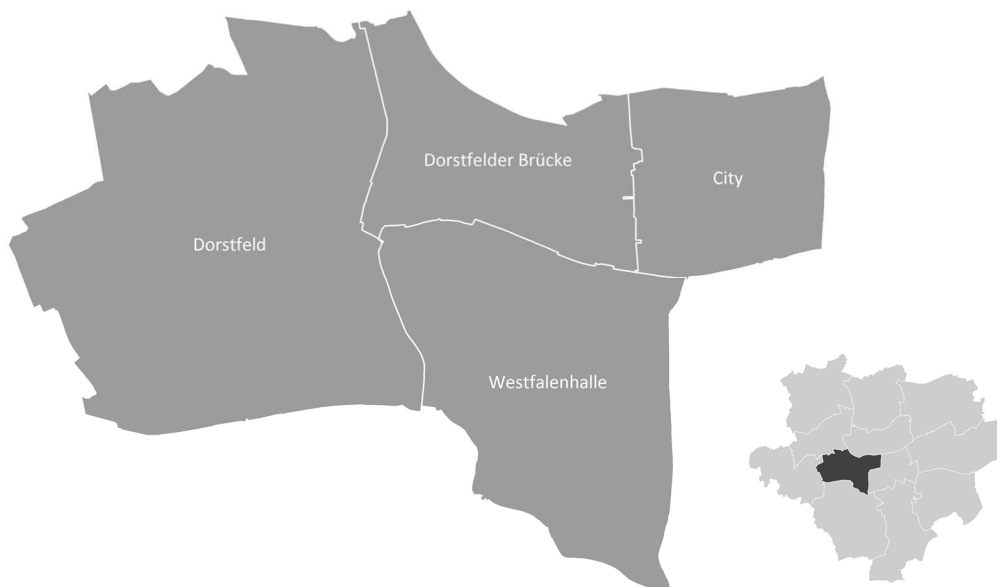
Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
Am Zehnthof	Netto, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>/// Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Körne (nur südliche Teilbereiche)</li> <li>/// Standortbereich übernimmt aufgrund fehlender weiterer Einzelhandels- und Komplementärnutzungen keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt, und kann demnach nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden; zudem räumliche Nähe zu Nahversorgungszentrum Körne gegeben</li> </ul>	NuG	600
			Nonfood	110
			<b>gesamt</b>	<b>710</b>
Kaiserstraße	Lidl	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>/// Ausrichtung der Versorgung auf Wohnbevölkerung im Unterbezirk Funkenburg (südöstliche Teilbereiche)</li> <li>/// Lidl stellt einen Solitärstandort dar und kann, auch aufgrund der Nähe zu den Nahversorgungszentren Körne und Kaiserstraße, nicht als eigenes Nahversorgungszentrum eingestuft werden</li> </ul>	NuG	620
			Nonfood	150
			<b>gesamt</b>	<b>770</b>
Im Defdahl	Edeka, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>/// Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Gartenstadt Nord (westliche Teilbereiche) und Westfalendamm-Nord (östliche Teilbereiche)</li> <li>/// keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund unzureichendem Nutzungsbesatz (solitärer Lebensmittelmarkt mit angrenzender Bäckerei) und somit fehlender Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus</li> </ul>	NuG	940
			Nonfood	180
			<b>gesamt</b>	<b>1.120</b>
Landgrafenstraße	Rewe	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>/// Versorgungsfunktion für nördliche Teilbereiche des Unterbezirks Ruhrallee-West</li> <li>/// Rewe stellt einen Solitärstandort dar und kann, auch aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Saarlandstraße, nicht als eigenes Nahversorgungszentrum eingestuft werden</li> </ul>	NuG	440
			Nonfood	60
			<b>gesamt</b>	<b>500</b>
Westfalendamm	Superbiomarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>/// Ausrichtung der Versorgung auf Wohnbevölkerung im Unterbezirk Gartenstadt-Süd (nordöstliche Teilbereiche)</li> <li>/// keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aufgrund unzureichendem Nutzungsbesatz (solitärer Lebensmittelmarkt) und somit fehlender Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus</li> </ul>	NuG	560
			Nonfood	40
			<b>gesamt</b>	<b>600</b>

GMA-Empfehlungen 2022

## 9. Standortprofil Innenstadt West

Der Stadtbezirk Innenstadt West liegt im zentralen westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 13,71 km<sup>2</sup>.

**Karte 63:** Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2021

Die Innenstadt West ist mit rd. **52.500 Einwohner\*innen** einer der einwohnerstärksten Stadtbezirke Dortmunds, wobei die Einwohnerdichte deutlich über dem Dortmunder Durchschnitt liegt. Der Stadtbezirk ist bezüglich seiner Wohnsiedlungsstruktur 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 den westlichen Bereich (statistischer Bezirk Dorstfeld) mit einer wesentlich weniger kompakten Wohnbebauung.

**Tabelle 36:** Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt West

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	52.533 (2011: 51.688)
<b>Einwohnerdichte</b>	3.832 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Stadtteile / Statistische Unterbezirke (Einwohner*innen)</b>	000 City (9.741) 010 Westfalenhalle (15.732) 020 Dorstfelder Brücke (12.393) 030 Dorstfeld (14.664)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden vier **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, welche im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt werden (vgl. Kapitel IV., 9.2.1 – 9.2.4). Der bereits 2013 dargestellte Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße sowie der Nahversorgungsstandort Oberdorstfeld / Wittener Straße wird ebenfalls bestätigt. Dazu werden die Nahversorgungsstandorte Lindemannstraße und Hohe Straße neu ausgewiesen.

**Tabelle 37: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt West**

Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt West	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b><u>gemäß Masterplan 2013:</u></b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      City                      Nahversorgungszentrum Dorstfeld                      Nahversorgungszentrum Unionviertel                      Nahversorgungszentrum Möllerbrücke</p> <p><b>Sonderstandort Nahversorgung:</b>                      Planetenfeldstraße</p> <p><b>Nahversorgungsstandort:</b>                      Oberdorstfeld / Wittener Straße</p> <p><b><u>gemäß Masterplan 2021:</u></b></p> <p><b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      City (vgl. Kapitel IV., 9.2.1)                      Nahversorgungszentrum Dorstfeld (vgl. Kapitel IV., 9.2.2)                      Nahversorgungszentrum Unionviertel (vgl. Kapitel IV., 9.2.3)                      Nahversorgungszentrum Möllerbrücke (vgl. Kapitel IV., 9.2.4)</p> <p><b>Sondergebietsstandort:</b>                      Planetenfeldstraße (vgl. Kapitel IV., 9.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Oberdorstfeld / Wittener Straße                      Lindemannstraße                      Hohe Straße                      (vgl. Kapitel IV. 9.3.2)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	212.045 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	176.025 m <sup>2</sup> (rd. 83 %)
davon an Sonderstandorten	
Nahversorgung	7.795 m <sup>2</sup> (rd. 4 %)
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	4.036 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.373 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)

Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt West	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	90,8 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	5.786 Euro
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	304,0 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

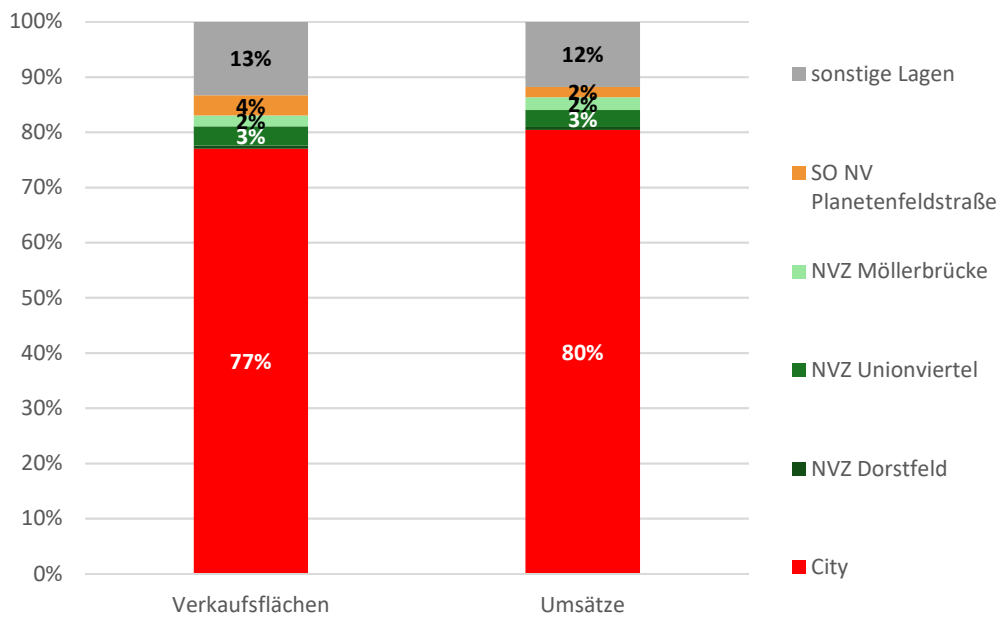
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2021 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Innenstadt West ist dem zentralen Versorgungsbereich City zuzuordnen; mehr als drei Viertel der bezirklichen Verkaufsfläche (rd. 77 %) entfällt auf das Hauptzentrum der Stadt Dortmund. Die City ist gleichzeitig der mit Abstand umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird ca. 79 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes erwirtschaftet (vgl. Abbildung 24).

Mit einem Wert von 90,8 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Innenstadt West sowohl unter dem bundesdeutschen Indexwert (100) als auch unter dem Wert der Gesamtstadt Dortmund (94,0). Mit einem Wert von 346 zeigt die **Zentralität** des Stadtbezirks deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den anderen Stadtbezirken sowie umliegenden Städten und Gemeinden auf (vgl. Tabelle 38). Dieser Wert ist im Vergleich zu allen anderen Stadtbezirken als deutlich überdurchschnittlich einzustufen und hängt in erster Linie mit dem umfangreichen Einzelhandelsangebot in der City zusammen, welche eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion innehat.

**Gegenüber 2013** ist im Stadtbezirk West sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 13 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 18 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen.

Abbildung 24: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt West)



Quelle:GMA-Berechnungen 2021

Hinsichtlich der **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenverteilung** im Stadtbezirk Innenstadt West ist ein Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Bekleidung (ca. 37 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk) auszumachen (vgl. Tabelle 38). Verkaufsflächenschwerpunkte liegen außerdem auf Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 12 %) sowie weiteren typisch zentrenrelevanten und innenstadtprägenden Sortimenten (u. a. Sport und Freizeit, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Elektronik / Multimedia). Auch im langfristigen Bedarfsbereich zeigt sich eine gute Ausstattung. Lediglich die Gartenmarktsortimente werden im Stadtbezirk Innenstadt West über keinen eigenen Anbieter abgedeckt.



**Tabelle 38: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	201	25.065	158,3	116,7	136
Blumen / zoolog. Bedarf	12	1.785	5,6	7,3	76
Gesundheit / Körperpflege	59	9.880	67,5	22,2	303
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>272</b>	<b>36.730</b>	<b>231,3</b>	<b>146,2</b>	<b>158</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	34	11.105	53,4	14,3	373
Bekleidung	171	77.565	383,1	24,8	1.544
Schuhe / Lederwaren	31	12.320	55,0	6,8	806
Sport und Freizeit	27	15.535	76,0	11,2	680
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>263</b>	<b>116.525</b>	<b>567,5</b>	<b>57,1</b>	<b>994</b>
GPK / Haushaltswaren	41	12.435	42,6	4,3	980
Wohneinrichtung	18	8.410	22,4	6,8	331
Möbel, Matratzen / Bettwaren	18	12.300	27,6	18,3	151
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	8	2.585	15,2	10,9	139
Elektronik / Multimedia	49	9.070	76,8	18,2	421
Optik, Uhren / Schmuck	71	4.480	45,7	7,7	595
Baumarktsortimente	19	7.735	17,7	19,1	92
Gartenmarktsortimente	-	-	-	10,7	-
Sonstige Einzelhandelswaren	8	1.775	6,2	4,5	139
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>232</b>	<b>58.790</b>	<b>254,4</b>	<b>100,6</b>	<b>253</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>767</b>	<b>212.045</b>	<b>1.053,2</b>	<b>304,0</b>	<b>346</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Innenstadt West zeigt sich insgesamt eine ausgewogene **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 64). Der Stadtbezirk weist in den Siedlungsbereichen ein nahezu flächendeckendes Netz an Lebensmittelbetrieben und somit keine größeren Versorgungslücken auf. Eine kleinere Versorgungslücke besteht hingegen im Bereich zwischen dem Sonderstandort Nahversorgung Pflanzenfeldstraße und den beiden Lebensmitteldiscountern Netto und Lidl an der Wittener Straße bzw. dem Vogelpothsweg. Dieser Bereich bietet jedoch kein ausreichend hohes Einwohnerpotenzial (maximal 2.000 Einwohner\*innen) für einen eigenen Nahversorgermarkt. Der Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Dorstfeld trägt perspektivisch zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation und einer Stärkung des Nahversorgungszentrums im statistischen Bezirk Dorstfeld bei.

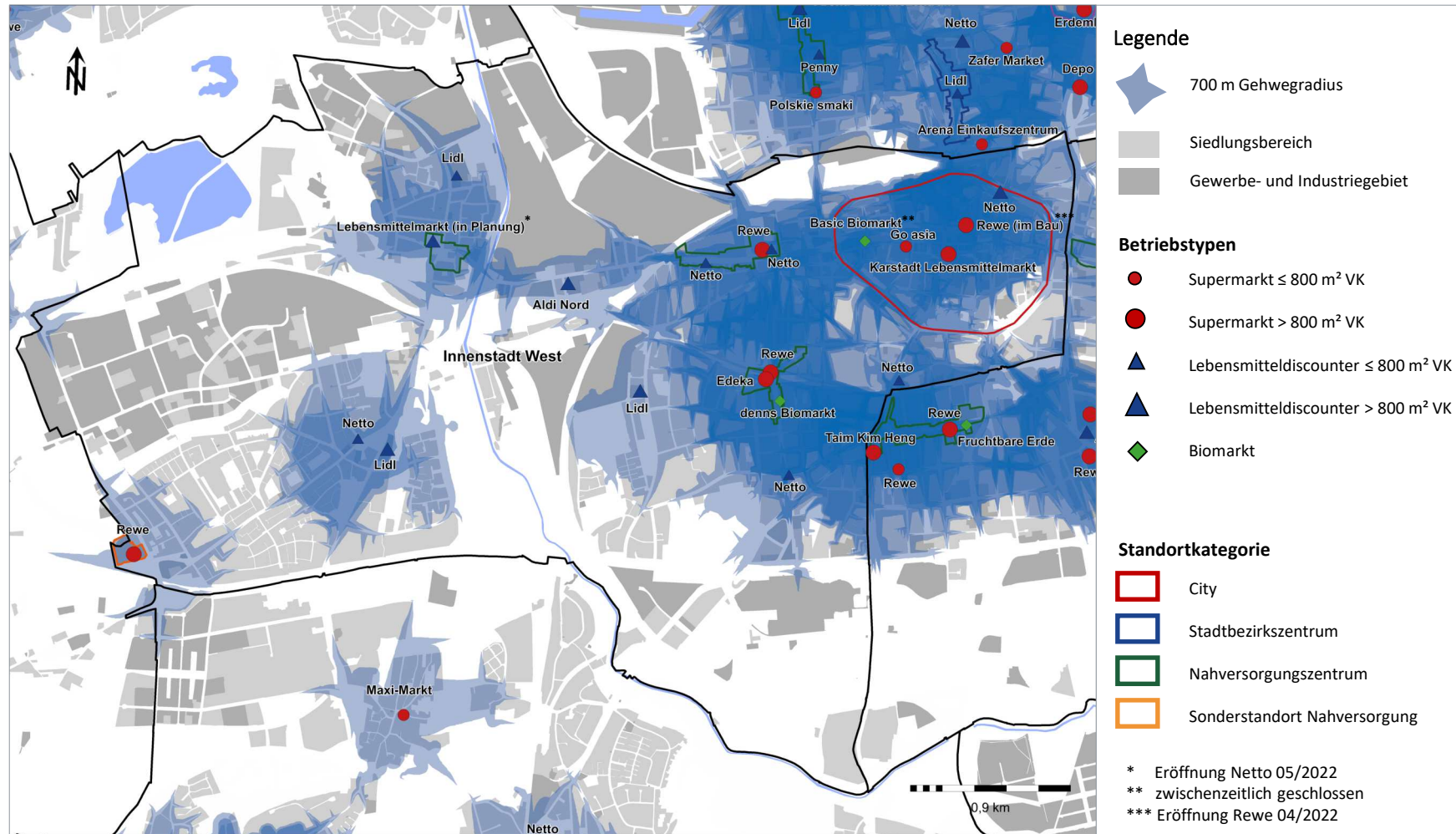
Bezogen auf den Stadtbezirk Innenstadt West beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 477 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen (Dortmund: rd. 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 136, was im Vergleich zu den beiden anderen Innenstadtbezirken und in Relation zur gesamtstädtischen Zentralität (98) auf eine deutlich überdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** bei Nahrungs- und Genussmitteln hinweist. Dies ist in erster Linie auf eine hohe Anzahl kleinteiliger Lebensmittelbetriebe (u. a. Bäckereien, Kioske, Fachgeschäfte) zurückzuführen, welche insbesondere in der City ansässig sind.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass im Stadtbezirk Innenstadt West mit insgesamt fünf Supermärkten (3 x Rewe, 1 x Edeka, 1 x Karstadt Lebensmittelmarkt), zehn Discountern (6 x Netto, 2 x Lidl, 1 x Aldi Nord), zwei Biomärkten (denns, Basic Biomarkt<sup>71</sup>) und einem größeren internationalen Supermarkt (Go Asia) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen festzuhalten ist. Das Angebot an Lebensmitteln wird darüber hinaus durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. zahlreiche kleine internationale Supermärkte und Kioske, Reformhäuser) ergänzt. Die Marktauftritte der wesentlichen Lebensmittelanbieter sind als überwiegend zeitgemäß bis modern zu bezeichnen.

---

<sup>71</sup> Im Februar 2021 geschlossen und durch SuperBioMarkt nachgenutzt. Dieser schloss Anfang 2022.

Karte 64: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt West



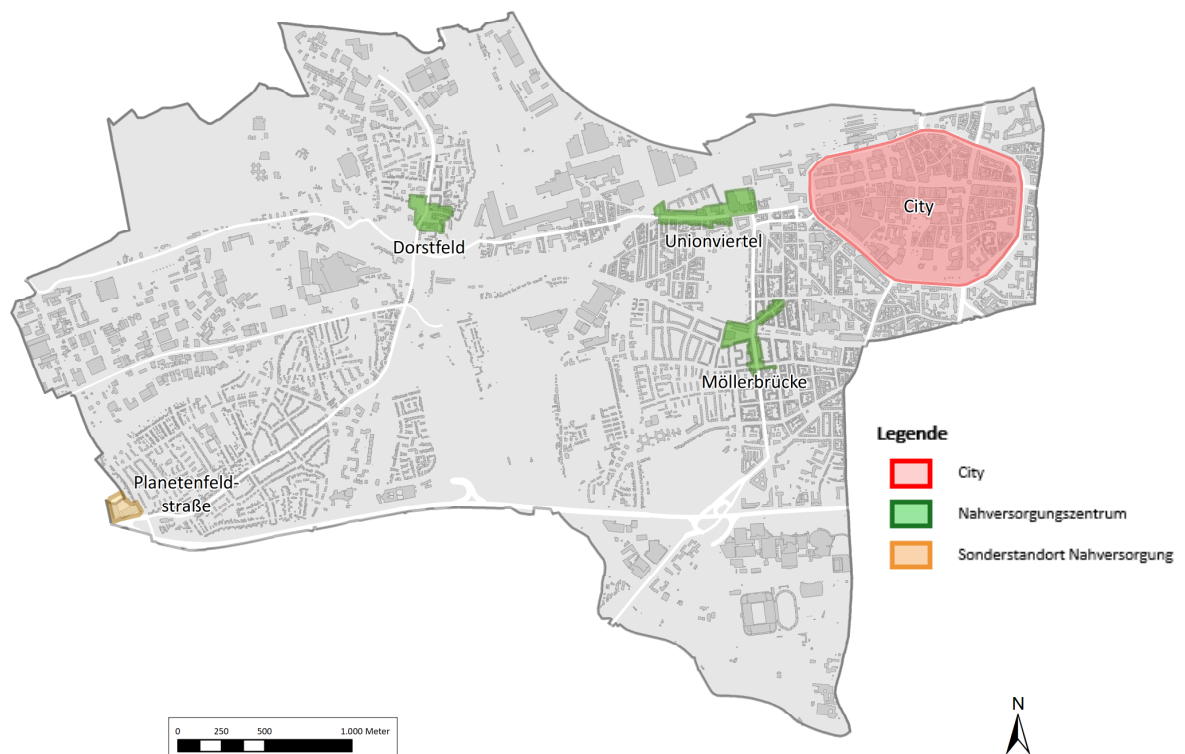
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 9.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West

In Karte 65 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Innenstadt West dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche – unter Berücksichtigung der weiteren Standortkategorien – liegen im Stadtbezirk Innenstadt West:

- /// City (2013: City)
- /// Nahversorgungszentrum Dorstfeld (2013: Nahversorgungszentrum Dorstfeld)
- /// Nahversorgungszentrum Unionviertel (2013: Nahversorgungszentrum Unionviertel)
- /// Nahversorgungszentrum Möllerbrücke (2013: Nahversorgungszentrum Möllerbrücke)
- /// Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße (2013: Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße)

Karte 65: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West



Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 9.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 9.2.1 City

Die City liegt im Osten des Stadtbezirks Innenstadt West, im statistischen Bezirk City. An das überörtliche Straßennetz ist die City über den Wall (Bundesstraße B 54) angebunden, welche ringförmig um das Zentrum verläuft. Mehrere Bus- sowie Stadtbahnlinien und der angrenzende Dortmunder Hauptbahnhof binden die City in das städtische und überregionale ÖPNV-Netz ein. Die City übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Dortmund.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Innenstadt West	52.533	304,0
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.167	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadt Dortmund (rd. 603.167 Einwohner*innen / rd. 3.618,5 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

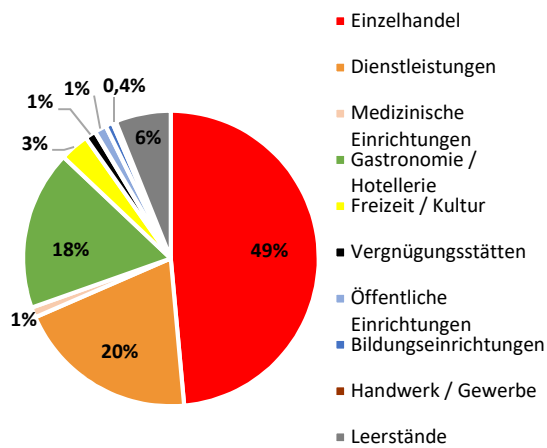
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	84	17	8.495	5	53,9	6	1.388,9	4
Blumen, zoologischer Bedarf	4	1	340	0	1,5	0	86,9	2
Gesundheit / Körperpflege	42	9	6.835	4	45,0	5	264,7	17
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>130</b>	<b>27</b>	<b>15.670</b>	<b>10</b>	<b>100,4</b>	<b>12</b>	<b>1.740,5</b>	<b>6</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	18	4	9.795	6	47,7	6	170,4	28
Bekleidung	141	29	74.255	45	372,4	44	295,4	126
Schuhe / Lederwaren	28	6	11.830	7	53,2	6	81,2	65
Sport und Freizeit	18	4	13.650	8	66,1	8	132,9	50
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>205</b>	<b>42</b>	<b>109.530</b>	<b>67</b>	<b>539,3</b>	<b>64</b>	<b>680,0</b>	<b>79</b>
GPK / Haushaltswaren	29	6	9.500	6	34,6	4	51,7	67
Wohn Einrichtung	8	2	7.090	4	20,0	2	80,7	25
Möbel, Matratzen / Bettwaren	8	2	5.365	3	15,0	2	218,1	7
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	7	1	2.165	1	14,0	2	130,1	11
Elektronik / Multimedia	36	7	8.540	5	73,6	9	217,0	34
Optik, Uhren / Schmuck	58	12	3.865	2	39,9	5	91,5	44
Baumarktsortimente	2	<1	890	1	6,9	1	227,8	3
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	127,8	0
Sonstige Einzelhandelswaren	4	1	695	<1	3,2	<1	53,4	6
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>152</b>	<b>31</b>	<b>38.110</b>	<b>23</b>	<b>207,0</b>	<b>24</b>	<b>1.198,0</b>	<b>17</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>487</b>	<b>100</b>	<b>163.310</b>	<b>100</b>	<b>846,8</b>	<b>100</b>	<b>3.618,5</b>	<b>23</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

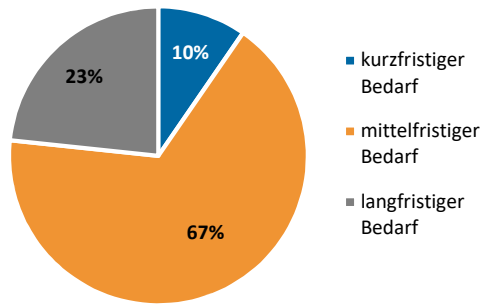
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

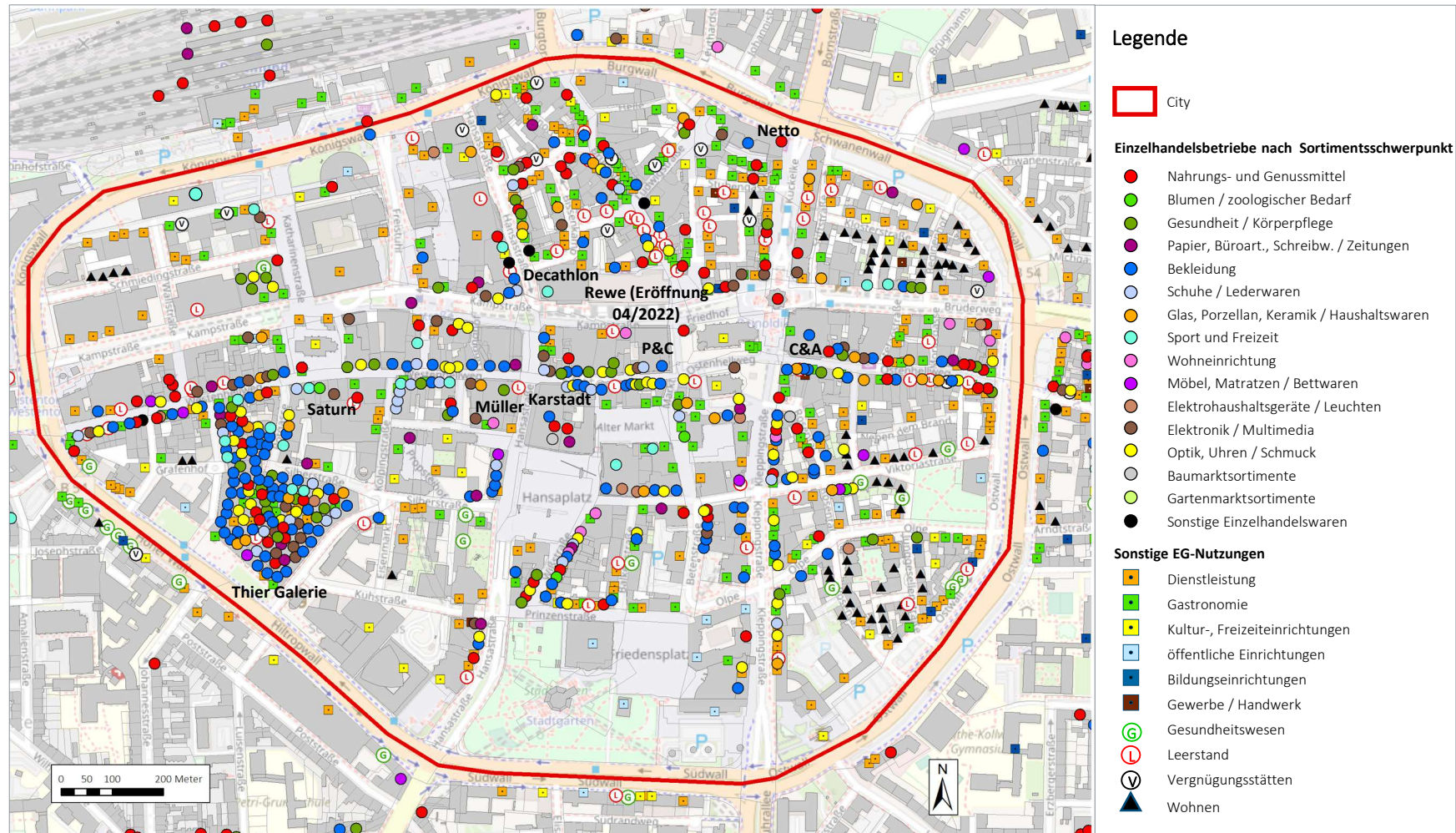


**strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      u. a. Karstadt, C&A, Peek & Cloppenburg, Karstadt Sport (mittlerweile SportScheck), Saturn, Primark, Decathlon, AppelrathCüpper, Mayersche Buchhandlung, Müller, H&M (2x)
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      u. a. Woolworth, Deichmann, New Yorker, S.Oliver, Görtz, Depot, HEMA, Netto, Mango
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      u. a. dm, Thalia, Go asia Supermarkt, Tedi, Rossmann, KULT, Salamander Schuhe, Esprit
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Fielmann, Douglas (2x), Marco Polo, Fossil, Tommy Hilfiger, Only, Görtz 17, Superdry, Nanu Nana (2x), Levis



Karte 66: City



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



## Räumliche Situation

---

- City erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von knapp 1,2 km zwischen Königswall im Westen und Ostwall im Osten; in Nord-Süd-Richtung beträgt die maximale Ausdehnung des Zentrums rd. 850 m (zwischen Burgwall im Norden und Südwall im Süden)
- das Zentrum umfasst den gewachsenen Geschäftsbereich innerhalb der Wallanlage und wird durch die stark befahrene Bundesstraße B 54 in alle vier Himmelsrichtungen klar abgegrenzt
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz entlang des Westen- bzw. Ostenhellwegs, welcher die City zentral in West-Ost-Richtung durchläuft; dabei handelt es sich um eine der am stärksten frequentierten Fußgängerzonen Deutschlands mit zahlreichen namhaften Filialisten, Kauf- und Warenhäusern sowie großformatigen Einzelhandelsbetrieben; am Westenhellweg besteht zudem ein Zugang zum Einkaufszentrum Thier-Galerie, welches über diverse weitere Eingänge sehr gut in das innerstädtische Einzelhandelsgefüge integriert ist
- Ergänzung der Hauptgeschäftslage durch angrenzende Nebengeschäftslagen (u. a. Kampstraße, Hansastraße, Wißstraße, Kleppingstraße und Brückstraße) mit weiterhin überwiegend geschlossenem Geschäfts- und Nutzungsbesatz in den Erdgeschosslagen
- Schwerpunkt Gastronomie im Bereich um den Alten Markt, Kleppingstraße und Brückstraße; zahlreiche weitere gastronomische sowie kulturelle und freizeitorientierte Angebote sind über die gesamte City verteilt
- reine Wohnnutzungen existieren vermehrt im nord- und südöstlichen Randbereich der City (u. a. Klosterstraße / Gänsemarkt, Rosenthal, Junggesellenstraße); hier jedoch auch weiterhin zentrenergänzende Nutzungen (überwiegend Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen) in den Erdgeschosslagen vorhanden
- gegenüber 2013 keine Änderung in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- aktuell werden größere Bauarbeiten an der Kampstraße durchgeführt. Dazu zählt der Neubau des Studierendenwohnheims Basecamp mit Supermarkt Rewe im Erdgeschoss sowie die Bautätigkeiten für den Boulevard Kampstraße im Bereich rund um die Reinoldikirche

## Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; umfassender Betriebstypenmix; Einkaufszentrum Thier-Galerie, diverse (Textil-) Kauf- und Warenhäuser (u. a. Karstadt, C&A, Peek & Cloppenburg, H&M) sowie weitere großformatige Einzelhandelsangebote (u. a. Saturn, Primark, Decathlon, Mayersche Buchhandlung) als strukturprägende Betriebe vorhanden; Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Angebote (u. a. Karstadt Lebensmittel, Netto, Müller, dm, Rossmann, Rewe Eröffnung April 2022)
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (etwa zwei Drittel der Verkaufsfläche) und hier insbesondere im innenstadtypischen Sortiment Bekleidung (ca. 45 % der Verkaufsfläche); auf Betriebe des kurz- und langfristigen Bedarfs entfallen 10 % bzw. 23 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der City, Beschäftigte und Besucher\*innen ausgerichtet; Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ein gesamtstädtisches und überörtliches Einzugsgebiet ansprechend
- Wochenmarkt findet dreimal wöchentlich auf dem Hansaplatz statt
- umfassendes Angebot bei **Komplementärnutzungen**; vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken und Versicherungen, Finanzdienstleistungen, Rechtsanwaltskanzleien, Reisebüros, Friseursalons u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Privatkliniken, Arztpraxen, Physiotherapien), Hotels und Gastronomiebetriebe (Hotels, Gastronomie, Restaurants, Bars, Cafés u. v. m.), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Konzerthäuser, Museen, Theater, Fitnessstudio, Tanzschule), öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Stadtverwaltung, Polizei), Bildungseinrichtungen (u. a. Volkshochschule, Stadtbibliothek, Bundesfachschule) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Schneiderei, Sanitärbetrieb) vorhanden

- die Dortmunder City ist das Aushängeschild der Stadt Dortmund, sie stellt einen äußerst funktionsfähigen Einzelhandelsstandort mit höchster Ausstrahlungskraft dar und wird, trotz des Betriebsstätten- und Verkaufsflächenrückgangs der letzten Jahre, weiterhin ihrer Versorgungsfunktion in allen Belangen gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 583 auf 487 (ca. - 16 %); Verringerung der Verkaufsfläche um ca. 19 %
- Betriebsschließungen insbesondere im kleinteiligen Bereich; Magnetbetriebe sind weitestgehend nicht betroffen; eine Ausnahme stellt das Kaufhaus Kaufhof dar, welches im Oktober 2020 geschlossen wurde (mittlerweile wurden Teile der Fläche durch den Bekleidungsanbieter das macht SiNN nachbelegt, mittelfristig ist ein Umbau der Immobilie vorgesehen)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- mit ca. 1,2 km West-Ost-Ausrichtung große Längenausdehnung des Zentrums; aufgrund des vielfältigen Einzelhandels- und Komplementärnutzungsangebotes der City jedoch hohe Aufenthaltsqualität und fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- höchste Nutzungsdichte und Konzentration der Magnetbetriebe in den Hauptgeschäftslagen am Westen- und Ostenhellweg
- Nutzungsbesatz in den Nebenstraßen geringer ausgeprägt, hier liegt der Schwerpunkt z. T. stärker auf Komplementärnutzungen
- Eine deutliche Aufwertung der städtebaulichen Situation wird sich aus dem laufenden Umbau der Kampstraße zum "Boulevard Kampstraße" ergeben; dazu wird der Bereich zwischen Reinoldikirche und Petrikirche als Verbindungselement zwischen der nördlichen und der südlichen City sowie als zentraler Aufenthalts- und Erlebnisraum umgestaltet
- attraktive Aufenthaltsbereiche und Plätze (u. a. Markt, Friedensplatz), hier sind zahlreiche Gastronomiebetriebe mit Außenbestuhlung ansässig; mit dem derzeit in Erarbeitung befindlichen "Masterplan Plätze" wird darüber hinaus eine weitere Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen Plätze angestrebt; Grünanlagen (Stadtgarten, Ostwallpark), die insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert werden
- insgesamt noch moderate Anzahl an Leerständen; Trading-Down-Effekte sind teils im nördlichen Bereich der City auszumachen; hier überwiegend Einzelhandelsangebote aus dem niedrigpreisigem Segment vorhanden sowie teils räumliche Konzentration von Leerständen und Vergnügungsstätten zu beobachten (v. a. Brückstraße, Gerberstraße / Ludwigstraße, Kuckelke)
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Bundesstraße B 54 gegeben
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV; städtische ÖPNV-Erreichbarkeit wird mittels zahlreicher Stadtbahn- und Bushaltestellen innerhalb des Zentrums sichergestellt; überörtliche Anbindung erfolgt über den Dortmunder Hauptbahnhof, der unmittelbar nordwestlich an die City angrenzt
- gutes Parkplatzangebot; mehrere Parkhäuser (u. a. Parkhaus Thiergalerie, Parkhaus Kuckelke, Tiefgarage Bissenkamp, Tiefgarage Westentor, Tiefgarage Friedensplatz) sind über das gesamte Zentrum verteilt

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Weiterführung der bereits erfolgreich angestoßenen Maßnahmen zum Anstoß eines Citymanagements im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt
- ▶ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der City als Hauptzentrum der Stadt Dortmund und als Bereich mit zeitgemäßen Betriebsformen und zahlreichen oberzentralen Nutzungen

- ▶ Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere Westenhellweg, Ostenhellweg, Kleppingstraße, Hansaplatz, Wißstraße
- ▶ Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur / Freizeit, Verwaltung, Wohnen) gerade vor dem Hintergrund der Corona-Folgen und des Online-Drucks
- ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualität der City (Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, Begrünung etc.)
- ▶ Etablierung innovativer / experimenteller Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte, hybrider Handelskonzepte; Mischformen (z. B. Kultur / Gastronomie, Einzelhandel / Gastronomie)
- ▶ Profilierung der einzelnen Quartiere, besonders außerhalb der Haupteinkaufslagen, z. B. zu Kultur- / Freizeit oder Gastro-Meilen
- ▶ Entwicklung und Aufwertung des nordöstlichen Bereichs der City; Nachbelegung der Leerstände forcieren (insbesondere in Bereichen mit räumlicher Konzentration von Leerständen); Leerstandsproblematik an der Brückstraße ist z. T. auch den nahegelegenen langfristigen Baustellen geschuldet
- ▶ Sicherung des Wochenmarktes auf dem Hansaplatz
- ▶ Keine Ausdehnung des (großflächigen, zentrenrelevanten) Einzelhandels über den Wall hinaus

### 9.2.2 Nahversorgungszentrum Dorstfeld

Das Nahversorgungszentrum Dorstfeld befindet sich im Westen des Stadtbezirks Innenstadt West, im statistischen Bezirk Dorstfeld. Mit dem Pkw ist das Zentrum über die Wittener Straße und Arminiusstraße zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über mehrere Bus- sowie zwei Stadtbahnlinien sichergestellt. Das Zentrum war gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für den nordwestlichen Bereich des statistischen Bezirks Dorstfeld (rund 8.500 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Hallerey, Dorstfeld (rd. 8.520 Einwohner\*innen/ rd. 49,3 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

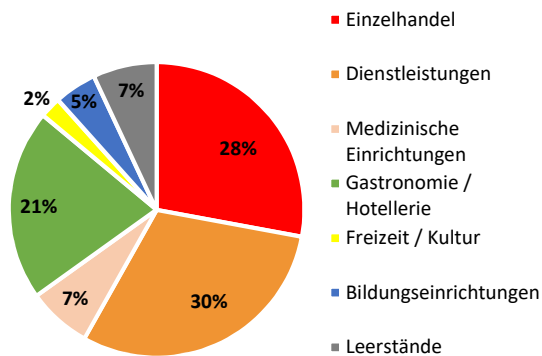
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	6	50	465	39	2,2	40	18,9	11
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	10	1	<0,1	<1	1,2	1
Gesundheit / Körperpflege	1	8	45	4	0,4	7	3,6	10
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>58</b>	<b>520</b>	<b>43</b>	<b>2,5</b>	<b>47</b>	<b>23,7</b>	<b>11</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>170</b>	<b>14</b>	<b>0,4</b>	<b>7</b>	<b>9,3</b>	<b>4</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>33</b>	<b>510</b>	<b>43</b>	<b>2,5</b>	<b>46</b>	<b>16,3</b>	<b>15</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>1.200</b>	<b>100</b>	<b>5,4</b>	<b>100</b>	<b>49,3</b>	<b>11</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

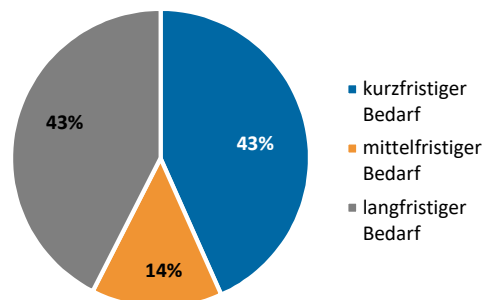
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



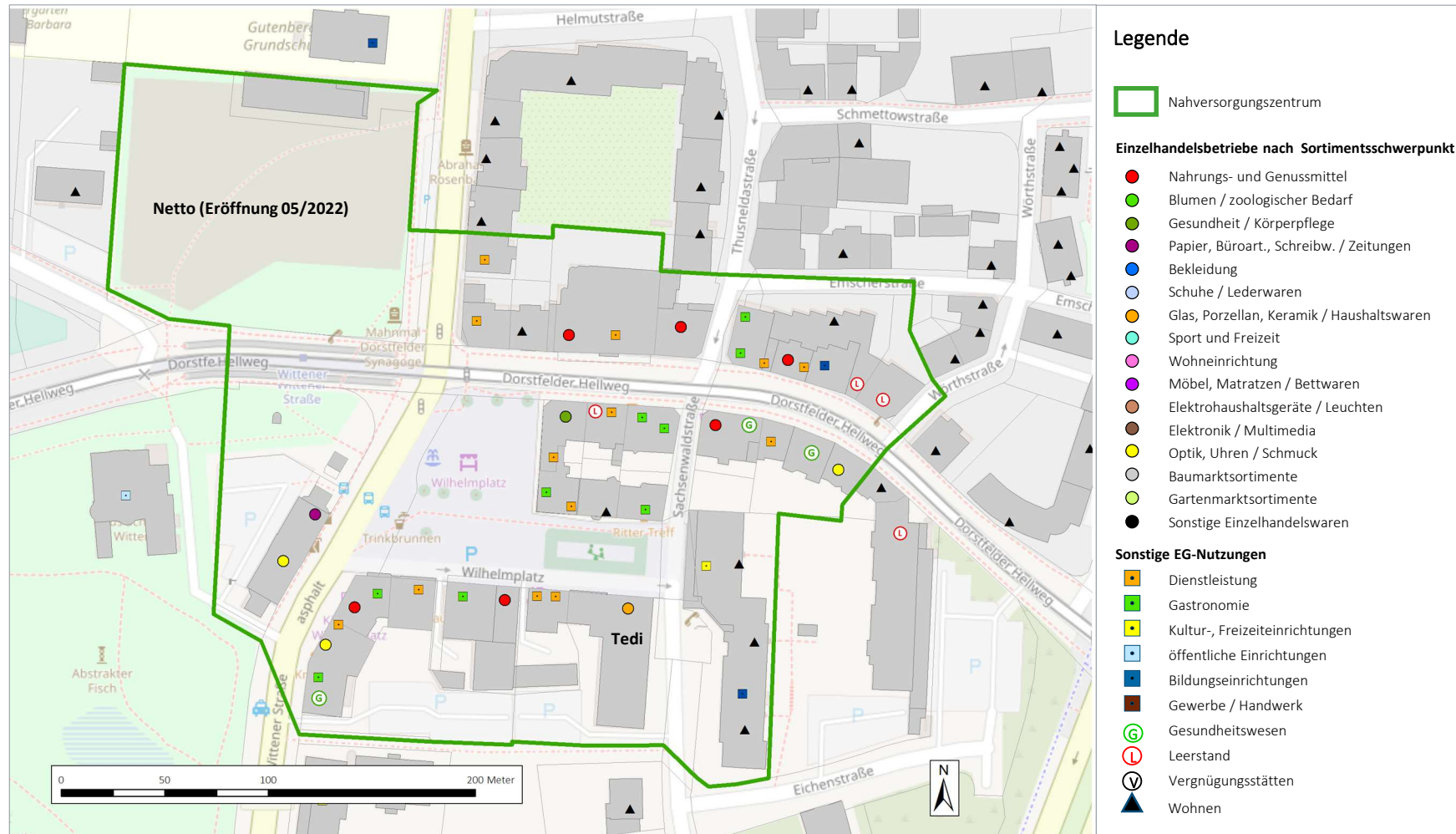
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Netto (im Bau)
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Tedi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Internationale Supermärkte, Optiker, Geers, Apotheke, Bäckerei, Kioske

Karte 67: Nahversorgungszentrum Dorstfeld



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Dorstfeld erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 210 m entlang der Wittener Straße und Arminiusstraße sowie in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 220 m entlang des Dorstfelder Hellwegs; damit umfasst das Zentrum im Wesentlichen den Wilhelmplatz inklusive arrondierender Nutzungen sowie den Kreuzungsbereich Wittener Straße / Arminiusstraße / Dorstfelder Hellweg inklusive östlich angrenzende Nebenstraße Sachsenwaldstraße
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten; im Südwesten wird das Nahversorgungszentrum durch den Schulte-Witten-Park begrenzt
- Kompaktes Nahversorgungszentrum mit kleinteiligem Einzelhandels- und Komplementärnutzungsbesatz am Wilhelmplatz und am Dorstfelder Hellweg sowie einem geplanten Lebensmittelmarkt an der Arminiusstraße
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum etwas kompakter abgegrenzt, im Südosten wird ein reines Mehrfamilienhaus aus der Abgrenzung herausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** wird das Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf perspektivisch durch den im Bau befindlichen Netto-Markt abgedeckt, der gleichzeitig den Magnetbetrieb im Zentrum darstellen wird und damit dafür sorgt, dass das Zentrum seinen Status als Nahversorgungszentrum aufrecht halten kann; ergänzende Angebote im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf durch kleinteilige Anbieter vorhanden
- Verkaufsflächenschwerpunkte liegen derzeit noch im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich mit jeweils ca. 43 % der gesamten Verkaufsfläche des Zentrums; langfristiger Bedarf wird v. a. durch Nonfood-Discounter Tedi abgedeckt; durch geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird Angebotsschwerpunkt perspektivisch im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen
- Versorgungsgebiet umfasst die Unterbezirke Hallerey und Dorstfeld (rd. 8.520 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Versicherung, Kosmetikstudio, Friseursalons, Fahrschule), medizinische Einrichtungen (u. a. Physiotherapie), Gastgewerbe (u. a. Restaurants, Imbisse, Kneipe, Café), ein Fitnessstudio sowie zwei Kindertagesstätten
- Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz (zweimal wöchentlich)
- Nahversorgungszentrum wird seinem Versorgungsauftrag unter Voraussetzung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Arminiusstraße gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 16 auf 12 (ca. - 25 %) bei in etwa gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche (ca. – 50 m<sup>2</sup>)
- seit 2013 kam es überwiegend zu kleinteiligen Betriebsaufgaben; demgegenüber konnte die Neuan-siedlung des Nonfood-Discounters Tedi realisiert werden

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- durch kompakte Nutzungsstruktur im Zentrum ist fußläufige Erlebbarkeit gegeben
- hohe Aufenthaltsqualität am Wilhelmplatz ; hier städtebaulich ansprechendes Ambiente und überwiegend geschlossener Geschäfts- und Nutzungsbesatz in den Erdgeschosslagen vorhanden
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraßen Wittener Straße (aus Richtung Süden), Arminiusstraße (aus Richtung Norden) und Dorstfelder Hellweg (aus Richtung Westen und Osten); problemlose fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Wittener Straße (Stadtbahnlinien U 43, U 44) sowie der Bushaltestelle Wittener Straße (Buslinien 447, 465, 466, E465) im zentralen Versorgungsbereich

- ausreichendes Parkplatzangebot; Parkplätze sind am Wilhelmplatz sowie teils beidseitig straßenbegleitend in den angrenzenden Nebenstraßen vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ nach laufender Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Arminiusstraße besteht kein weiterer Bedarf größerer Neuansiedlungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- ▶ Ergänzung durch kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe (z. B. Blumengeschäft, Metzgerei) sowie kleinteilige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs darstellbar (z. B. Bekleidungs- oder Schuhgeschäft)



### 9.2.3 Nahversorgungszentrum Unionviertel

Das Nahversorgungszentrum Unionviertel befindet sich im Norden des Stadtbezirks Innenstadt West, im statistischen Bezirk Dorstfelder Brücke. Das Zentrum wird über die Rheinische Straße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Über mehrere Stadtbahnlinien erfolgt die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Versorgungsgebiet des Zentrums umfasst die Unterbezirke Westpark, Dorstfelder Brücke und Unionviertel (rund 12.400 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Westpark, Dorstfelder Brücke, Unionviertel (rd. 12.384 Einwohner\*innen/ 67,7 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

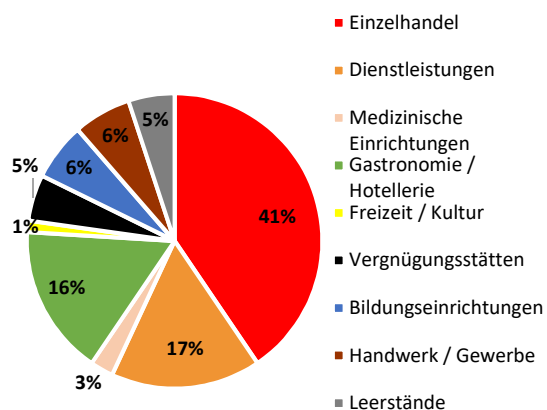
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	13	41	3.820	52	18,6	57	26,0	72
Blumen / zoolog. Bedarf	2	6	520	7	1,3	4	1,6	77
Gesundheit / Körperpflege	2	6	580	8	4,2	13	4,9	84
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>17</b>	<b>53</b>	<b>4.920</b>	<b>67</b>	<b>24,0</b>	<b>73</b>	<b>32,5</b>	<b>74</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>1120</b>	<b>15</b>	<b>4,3</b>	<b>13</b>	<b>12,7</b>	<b>34</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>28</b>	<b>1305</b>	<b>18</b>	<b>4,5</b>	<b>14</b>	<b>22,4</b>	<b>20</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>7.345</b>	<b>100</b>	<b>32,8</b>	<b>100</b>	<b>67,7</b>	<b>48</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

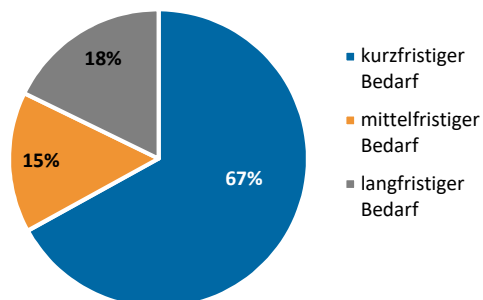
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



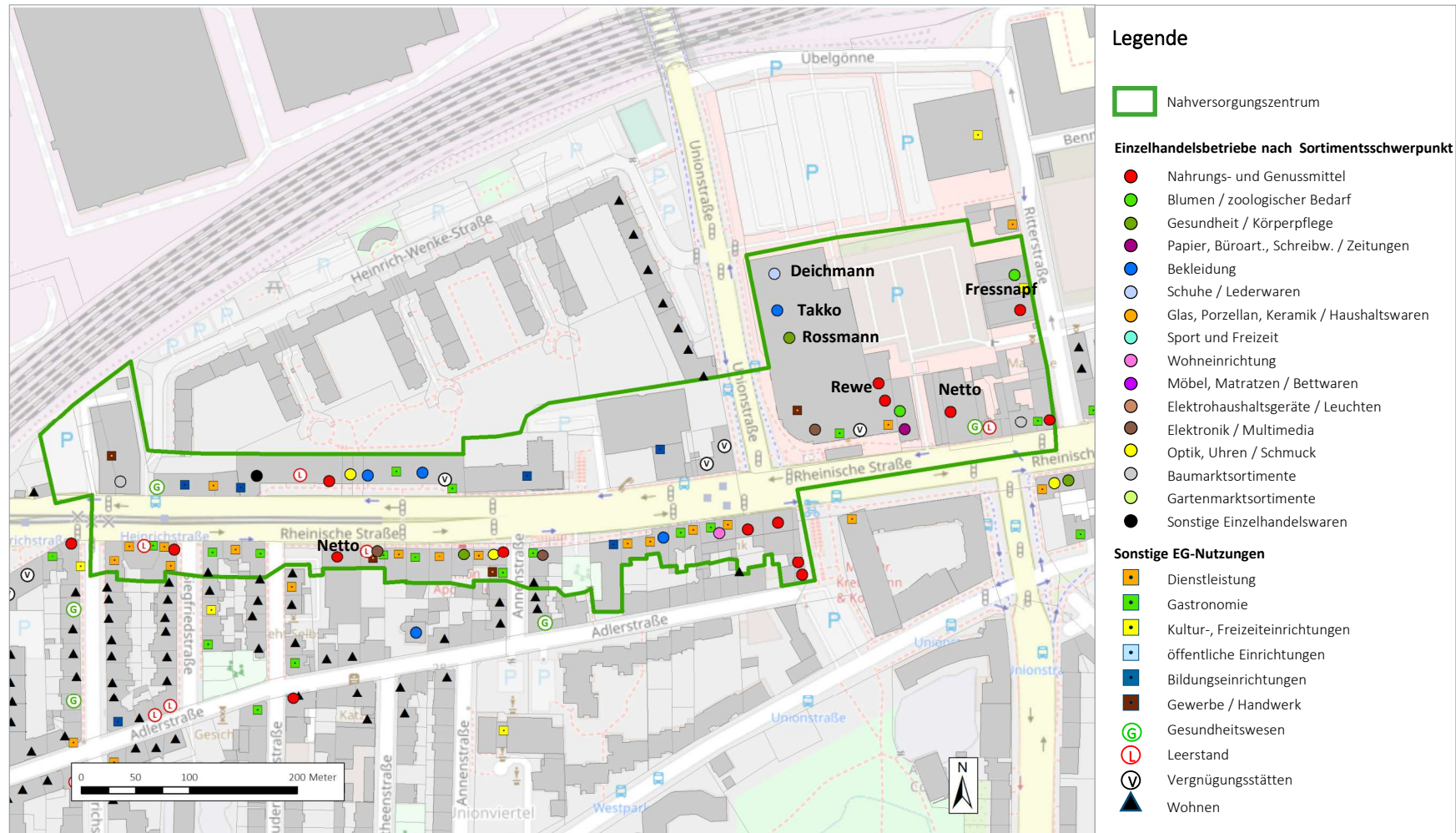
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



**strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Netto (2x), Rossmann, Takko, Kamingeschäft, Fressnapf
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Deichmann, Rewe Getränkemarkt, internationale Supermärkte, Orion, A.T.U., Bekleidungsgeschäfte, Blumengeschäft, Bäckereien, Apotheke, Kioske

Karte 68: Nahversorgungszentrum Unionviertel



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von knapp 600 m in Ost-West-Richtung entlang der Rheinischen Straße zwischen Einmündung Ritterstraße im Osten und Einmündung Heinrichstraße im Westen
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen im Süden und Nordwesten, Abnahme des Geschäftsbesatzes in Richtung Osten sowie Bahntrasse im Westen und Nordosten
- bandartiges Zentrum mit kleinteilig strukturiertem Handels-, Dienstleistungs- und Komplementärbesatz entlang der Rheinischen Straße und z. T. großflächigen Handelsbetrieben im West Center
- gegenüber 2013 geringfügig engere Abgrenzung in den westlichen und südöstlichen Randbereichen des Zentrums; geringfügige Erweiterung um die Immobilie des Rewe-Getränkemarktes und des Zoofachmarktes Fressnapf im Osten des West Centers)

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarf (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; mit den großformatigen Einzelhandelsbetrieben im West Center (v. a. Rewe, Netto, Rossmann, Fressnapf, Takko) sowie einer weiteren Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto an der Rheinischen Straße sind verschiedene Magnetbetriebe vorhanden
- Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Westpark, Dorstfelder Brücke, Unionviertel
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Friseursalons, Fahrschulen, Reisebüro, Kosmetikstudio), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Kneipen), Bildungseinrichtungen (u. a. Weiterbildungszentrum, Kindertagesstätten), ein Fitnessstudio sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Kfz-Werkstatt)
- das Zentrum wird seinem Versorgungsauftrag, insbesondere mit Hinblick auf die Nahversorgung, gut gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- bei der Anzahl der Betriebe ist ein leichter Zuwachs von 29 auf 32 zu verzeichnen
- gleichzeitig Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 835 m<sup>2</sup>; gegenläufige Entwicklungen sind z.T. auf Erhebungsdifferenzen zurückzuführen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- fußläufige Erlebbarkeit ist trotz der relativ weiten Längsausdehnung des Zentrums noch gegeben, da nur wenige Lücken im Geschäfts- und Nutzungsbesatz vorhanden sind
- Aufenthaltsqualität ist aufgrund der starken Verkehrsbelastung entlang der Rheinischen Straße eingeschränkt
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Rheinische Straße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV; innerhalb des Zentrums liegen die Stadtbahnhaltestellen Unionstraße und Heinrichstraße (Stadtbahnlinie U 43 und U 44)
- Parkplätze sind v. a. am West Center vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. durch Optimierung bestehender Einzelhandelsstandorte; ein weiterer Ausbau des Nahversorgungsangebotes ist derzeit nicht notwendig
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Nahversorgungszentrum (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Schaffung von Verweilmöglichkeiten)

### 9.2.4 Nahversorgungszentrum Möllerbrücke

Das Nahversorgungszentrum Möllerbrücke liegt im Osten des Stadtbezirks Innenstadt-West im statistischen Bezirk Westfalenhalle. Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Lindemannstraße bzw. die Möllerstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über jeweils eine Bus-, Stadtbahn- und S-Bahnlinie. Im Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Westfalenhalle, Südwestfriedhof und Tremonia (rund 15.700 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Westfalenhalle, Südwestfriedhof, Tremonia (rd. 15.732 Einwohner\*innen/ rd. 89,0 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

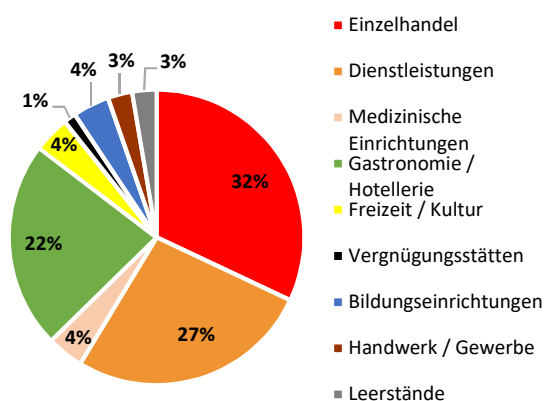
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	9	38	3.330	80	19,5	80	34,1	57
Blumen / zoolog. Bedarf	1	4	50	1	0,2	1	2,1	11
Gesundheit / Körperpflege	1	4	230	6	2,1	9	6,5	32
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>46</b>	<b>3.610</b>	<b>87</b>	<b>21,9</b>	<b>90</b>	<b>42,8</b>	<b>51</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>210</b>	<b>5</b>	<b>0,9</b>	<b>4</b>	<b>16,7</b>	<b>6</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>29</b>	<b>350</b>	<b>8</b>	<b>1,6</b>	<b>6</b>	<b>29,5</b>	<b>5</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>4.170</b>	<b>100</b>	<b>24,4</b>	<b>100</b>	<b>89,0</b>	<b>27</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

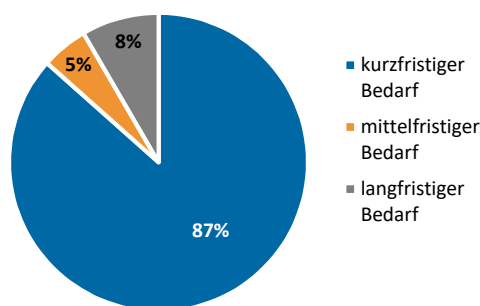
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Edeka
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK dennis
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Kornhaus Bioladen, Buchhandlung, Brautmodengeschäft, Bäckereien, Blumengeschäft, Kiosk



Karte 69: Nahversorgungszentrum Möllerbrücke



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Möllerbrücke erstreckt sich straßenbegleitend von Süd nach Nordost über eine Distanz von rd. 400 m entlang der Lindemannstraße und der Kleine Beurhausstraße zwischen Kreuzungsbereich Lindemannstraße / Neuer Graben im Süden und Einmündung Kleine Beurhausstraße / Beurhausstraße im Nordosten; dazu umfasst das Zentrum das Karree zwischen Sonnenplatz, Sonnenstraße und Ritterhausstraße an der Stadt- und S-Bahn-Haltestelle Möllerbrücke mit den dort ansässigen Supermärkten Rewe und Edeka
- Begrenzung durch verdichtete Wohnbebauung und auslaufende Geschäftsbesätze in Richtung Norden, Osten und Südwesten; im Nordwesten wird das Zentrum durch den Westpark begrenzt
- bandartiges innerstädtisches Nahversorgungszentrum mit nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieben am Sonnenplatz (Edeka), der Ritterhausstraße (Rewe) und der Lindemannstraße (denns Bio-markt); dazwischen überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Nutzungsbesatz
- gegenüber 2013 deutliche Verkleinerung des Nahversorgungszentrums im südlichen Bereich der Lindemannstraße aufgrund des deutlich abnehmenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes in Richtung Süden; Lebensmitteldiscounter Netto an der Lindemannstraße fällt aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs heraus und wird fortan als Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. Kapitel IV., 9.3.2)

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** ausgeprägtes Angebot im kurzfristigen Bedarf mit kleinteiligen ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Edeka, Rewe und denns
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 87 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 3.330 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 80 %)
- Einzelhandelsangebot ist in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere in den Unterbezirken Westfalenhalle, Südwestfriedhof und Tremonia ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst Dienstleistungsangebote (u. a. Anwaltskanzlei, Banken, Friseursalons, Fahrschule, Änderungsschneidereien), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Logopädie, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbisse, Cafés), Freizeiteinrichtungen (u. a. Atelier, Literaturhaus), Bildungseinrichtungen (u. a. Akademie für Gesundheitsberufe, Kindertagesstätte) sowie kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 39 auf 24 sowie Verringerung der Verkaufsfläche um ca. 590 m<sup>2</sup> ist in erster Linie auf Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches im Süden der Lindemannstraße (hier u. a. Herausnahme des Netto-Marktes sowie vereinzelter kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe) zurückzuführen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit ca. 400 m Süd-Nordost-Ausrichtung kompaktes Nahversorgungszentrum; Zweiteilung in Bereich mit größeren Lebensmittelbetrieben im Süden (Lindemannstraße, Sonnenplatz und Ritterhausstraße) und kleinteiligem Einzelhandels- und Nutzungsbesatz im Nordosten des Zentrums (Kleine Beurhausstraße)
- vielfältiger Nutzungsmix mit kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie internationalen gastronomischen Einrichtungen entlang der Kleine Beurhausstraße; Aufenthaltsqualität und fußläufige Erlebbarkeit durch ruhenden Verkehr eingeschränkt
- Belebter öffentlicher Raum rund um Sonnenplatz und Möllerbrücke; Für den Bereich wurde im Sommer 2021 ein Realisierungswettbewerb zur Aufwertung durch mehr Grün sowie mehr Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten initiiert; Ziel ist die Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden öffentlichen Platzes für alle Bürger\*innen



- starke Verkehrsbelastung und damit teils eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang der Lindemannstraße
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Lindemannstraße (aus Richtung Süden) sowie die Möllerstraße (aus Richtung Norden), Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren problemlos gegeben
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der S- und Stadtbahnhaltestelle Möllerbrücke (S-Bahn-Linie S 4, Stadtbahnlinie U 42) sowie der Bushaltestelle Möllerbrücke (Buslinie 453) in zentraler Lage innerhalb des Nahversorgungszentrums
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Lindemannstraße und den angrenzenden Nebenstraßen sowie bei Edeka und Rewe (jeweils Tiefgarage) vorhanden.

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Erhalt der Magnetbetriebe zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Ausbau des Angebotes zentrenprägender Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Bekleidung, Schuhe / Sport, Haushaltswaren) wünschenswert
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen
- Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

### 9.3 Sonstige Standorte

#### 9.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße

Der Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße befindet sich im Westen des Stadtbezirks Innenstadt West, im statistischen Bezirk Oberdorstfeld. Der Standortbereich wird über den Rheinlanddamm (A 40) und die Planetenfeldstraße in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle Schieferbank, welche Anschluss an mehrere Buslinien bietet. Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurde dieser Bereich bereits als Sonderstandort Nahversorgung eingestuft.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2	25	1.115	14	5,8	29
Blumen / zoolog. Bedarf	1	13	620	8	1,3	7
Gesundheit / Körperpflege	1	13	590	8	3,5	18
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>50</b>	<b>2.325</b>	<b>30</b>	<b>10,6</b>	<b>54</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>1095</b>	<b>14</b>	<b>2,6</b>	<b>13</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>38</b>	<b>4375</b>	<b>56</b>	<b>6,4</b>	<b>33</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>100</b>	<b>7.795</b>	<b>100</b>	<b>19,6</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

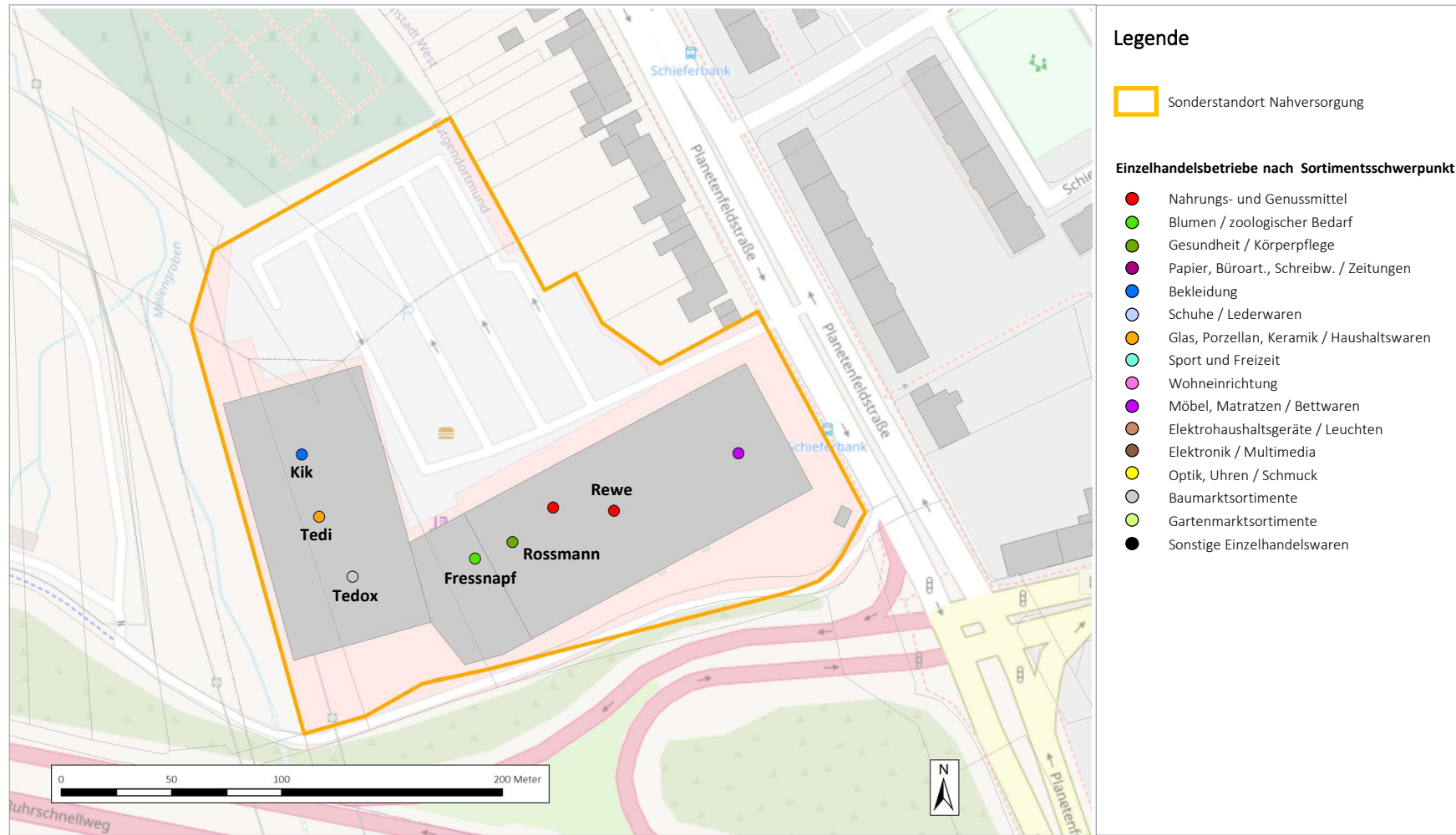
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

---

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK            Tedox
  - größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK    Rewe, Kik, Tedi
  - 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK            Rossmann, Fressnapf
  - bis unter 400 m<sup>2</sup> VK          Vintagestore, Bäckerei
-

Karte 70: Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Standortbereich Planetenfeldstraße befindet sich im äußersten Südwesten des Stadtbezirks Innenstadt West im statistischen Bezirk Oberdorstfeld; in Richtung Westen grenzt direkt der Stadtbezirk Lütgendortmund an; über die Anschlussstelle Dortmund-Dorstfeld, die dem Standortbereich im Süden unmittelbar vorgelagert ist, besteht zudem eine direkte Anbindung an die Autobahn A 40; östlich der Planetenfeldstraße grenzen verdichtete Wohnsiedlungen an
- der Sonderstandort Nahversorgung umfasst die Fachmarkttagglomeration zwischen Planetenfeldstraße und Autobahn A 40
- aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn und der Anschlussstelle Dortmund-Dorstfeld sowie der guten Anbindung über die Planetenfeldstraße handelt es sich um einen überwiegend autokundenorientierter Standort
- städtebaulich isolierte Lage zwischen Autobahn A 40 im Süden, Grün- bzw. Baumflächen im Westen und Norden und stark frequentierter Planetenfeldstraße im Osten; Wohngebietsanschluss lediglich östlich der Planetenfeldstraße; dazu vereinzelte Wohnnutzungen (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) entlang der westlichen Straßenseite der Planetenfeldstraße, nördlich des Sonderstandortes Nahversorgung
- gegenüber 2013 keine Änderung in der Abgrenzung

### Angebots- und Nachfragesituation

- Angebotssituation im Bereich der Nahversorgung umfasst den Supermarkt Rewe (inklusive Bäckerei im Vorkassenbereich) sowie den Drogeriemarkt Rossmann; ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch großformatige Fachmärkte, die überwiegend den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs abdecken (u. a. Tedox, Kik, Tedi)
- ergänzende Komplementärnutzungen sind derzeit nicht vorhanden
- Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete des Unterbezirks Oberdorstfeld (ca. 6.144 Einwohner\*innen)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- ggü. 2013 Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.255 m<sup>2</sup> (ca. + 19 %); Verkaufsflächenzuwachs ist auf diverse Umstrukturierungen und Erweiterungen zurückzuführen (u. a. Nachbelegung von Aldi Nord durch Tedi, Nachbelegung von JYSK durch Rossmann, Erweiterung Rewe)

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Der Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für den südwestlichen Bereich des statistischen Bezirks Dorstfeld (insbesondere Unterbezirk Oberdorstfeld). Aufgrund der städtebaulich isolierten Lage und der vorhandenen Nutzungsstruktur (Fachmarkttagglomeration, fehlende Komplementärnutzungen) ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern weiterhin als Sonderstandort Nahversorgung einzustufen.
- Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ist auszuschließen. Die bestehenden Betriebe sind auf ihren baurechtlichen Bestand zu begrenzen.

### 9.3.2 Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt West

Im Stadtbezirk Innenstadt Ost konnte der Standortbereich **Oberdorstfeld / Wittener Straße** als Nahversorgungsstandorte bestätigt werden (vgl. Übersicht 12). Darüber hinaus werden die Standortbereiche **Lindemannstraße** und **Hohe Straße** als neue Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen das Kriterium eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

**Übersicht 12: Nahversorgungsstandorte in Innenstadt West**

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Oberdorstfeld / Wittener Straße</b>	Netto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013; dabei Verkleinerung und Konzentration auf Magnetbetrieb Netto an der Wittener Straße</li> <li>Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen der Unterbezirke Dorstfeld (westliche Teilbereiche) und Oberdorstfeld (östliche Teilbereiche)</li> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich; nur vereinzelte kleinteilige weitere Einzelhandelsnutzungen entlang der Hügelstraße vorhanden, die jedoch in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Netto-Markt stehen; Standortbereich übernimmt somit insgesamt keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht</li> </ul>	NuG	360
			Nonfood	70
		<b>gesamt</b>	<b>430</b>	
<b>Lindemannstraße</b>	Netto, Kiosk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuausweisung als Nahversorgungsstandort; Standortbereich war 2013 noch Teil des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Möllerbrücke</li> <li>Versorgungsfunktion für südliche Teilbereiche der Unterbezirke Westfalenhalle und Südwestfriedhof</li> <li>aufgrund der weiten räumlichen Distanz zum Kernbereich des Nahversorgungszentrums Möllerbrücke sowie dem rudimentären Nutzungsbesatz in den dazwischenliegenden Lagen wurde das Nahversorgungszentrum Möllerbrücke im südlichen Bereich deutlich enger abgegrenzt, sodass Netto nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und anstatt dessen als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird</li> </ul>	NuG	715
			Nonfood	110
		<b>gesamt</b>	<b>825</b>	
<b>Hohe Straße</b>	Netto, Bäckerei	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuausweisung als Nahversorgungsstandort</li> <li>Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für unmittelbar angrenzende Wohnquartiere</li> <li>solitärer City-Markt, ohne Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht; zudem räumliche Nähe zu mehreren zentralen Versorgungsbereichen (City, Nahversorgungszentren Möllerbrücke und Saarlandstraße) vorhanden und damit keine Einstufung als eigener zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>	NuG	520
			Nonfood	100
		<b>gesamt</b>	<b>620</b>	

## 10. Standortprofil Lütgendortmund

Der Stadtbezirk Lütgendortmund liegt im westlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine **Fläche beträgt 22,36 km<sup>2</sup>**.

**Karte 71:** Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2021

Mit gut **48.000 Einwohner\*innen** ist Lütgendortmund der achtgrößte Dortmunder Stadtbezirk. Die Wohnsiedlungsstruktur erstreckt sich bandförmig entlang der Hauptverkehrsstraßen Martener Straße, Lütgendortmunder Hellweg, Lütgendortmunder Straße sowie Provinzialstraße. Darüber hinaus sind als abgesetzte eigene Siedlungskörper die Ortsteile Westrich, Oespel und Kley zu nennen. Im Stadtbezirk überwiegt insgesamt eine aufgelockerte Bauweise. Lütgendortmund ist außerdem Standort des Gewerbe- und Einzelhandelsgebiets In-dupark (Sondergebietsstandort).

**Tabelle 39:** Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Lütgendortmund

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	48.151 (2011: 47.683)
<b>Einwohnerdichte</b>	2.153 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Stadtteile / Statistische Unterbezirke (Einwohner*innen)</b>	710 Bövinghausen (5.736) 720 Kley (3.411) 730 Lütgendortmund (22.612) 740 Marten (9.696) 750 Oespel (4.182) 760 Westrich (2.514)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden vier **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, welche im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt werden (vgl. Kapitel IV., 10.2.1 – 10.2.4). Der bereits 2013 dargestellte Sondergebietsstandort Indupark wird ebenfalls bestätigt. Dazu wird der Nahversorgungsstandort Provinzialstraße neu ausgewiesen.

**Tabelle 40: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund**

Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund                      Nahversorgungszentrum Bövinghausen                      Nahversorgungszentrum Marten                      Nahversorgungszentrum Oespel</p> <p><b>Sondergebietsstandort:</b>                      Indupark</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund (vgl. Kapitel IV., 10.2.1)                      Nahversorgungszentrum Bövinghausen (vgl. Kapitel IV., 10.2.2)                      Nahversorgungszentrum Marten (vgl. Kapitel IV., 10.2.3)                      Nahversorgungszentrum Oespel (vgl. Kapitel IV., 10.2.4)</p> <p><b>Sondergebietsstandort:</b>                      Indupark (vgl. Kapitel IV., 10.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandort:</b>                      Provinzialstraße                      (vgl. Kapitel IV. 10.3.2)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	122.260 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	20.445 m <sup>2</sup> (rd. 17 %)
davon an Sonderstandorten Nahversorgung	- - -
davon an Sondergebietsstandorten	89.055 m <sup>2</sup> (rd. 73 %)
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	2.539 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.373 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	91,1 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.803 Euro



**Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund**

<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	279,4 Mio. €
---	--------------

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

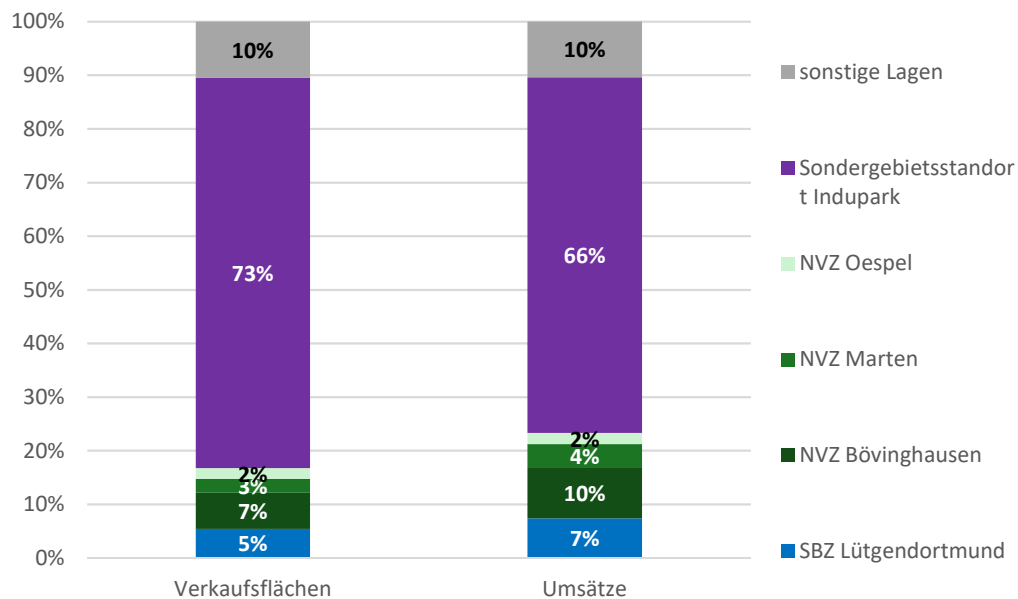
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2021 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Etwa 17 % der **Gesamtverkaufsfläche** im Stadtbezirk Lütgendortmund entfällt auf die zentralen Versorgungsbereiche. Aufgrund der überwiegend großflächigen Angebotsformate im Indupark sind fast drei Viertel der Verkaufsflächen dem Sondergebietsstandort zuzuordnen. Dieser ist gleichzeitig der umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird ca. 66 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Lütgendortmund erwirtschaftet (vgl. Abbildung 25).

Mit einem Wert von 91,1 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Lütgendortmund sowohl unter dem bundesdeutschen Indexwert (100) als auch unter dem Wert der Gesamtstadt Dortmund (94,0). Mit einem Wert von 156 deutet die **Zentralität** Lütgendortmunds auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hin (vgl. Tabelle 41). Dieser Wert ist im Vergleich zu den anderen Außenbezirken als deutlich überdurchschnittlich einzustufen und hängt in erster Linie mit dem umfangreichen Einzelhandelsangebot am Sondergebietsstandort Indupark zusammen.

Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe ist in Lütgendortmund **im Vergleich zu 2013** eine deutlich rückläufige Entwicklung festzustellen. So weist der Stadtbezirk heute etwa ein Viertel weniger Betriebe als noch 2013 auf. Demgegenüber ist eine Zunahme der Verkaufsfläche um etwa 7 % zu konstatieren. Dies weist darauf hin, dass es in den letzten Jahren zur Schließung vieler kleinteiliger Betriebe, bei gleichzeitigen Erweiterungen und Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (u. a. Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten im Nahversorgungszentrum Bövinghausen) in Lütgendortmund kam.

**Abbildung 25: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Lütgendortmund)**



Quelle:GMA-Berechnungen 2021

Aufgrund der flächenintensiven Angebotsformate am Sondergebietsstandort Indupark ist mit ca. 60 % ein deutlicher Schwerpunkt der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Lütgendortmund im langfristigen Bedarfsbereich – und hier insbesondere bei Möbel, Matratzen / Bettwaren (ca. 27 %) – auszumachen (vgl. Tabelle 41). Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 19 % der Gesamtverkaufsfläche in Lütgendortmund), wobei ein Großteil der Verkaufsfläche auf die zentralen Versorgungsbereiche entfällt. Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich deuten die Zentralitätskennziffern überwiegend auf Kaufkraftzuflüsse und somit ausgeprägte Angebotsstrukturen hin. Leichte Angebotsdefizite sind lediglich im Sortiment Optik, Uhren / Schmuck (Zentralität von 47) auszumachen.

**Tabelle 41: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	79	23.615	123,2	107,3	115
Blumen / zoolog. Bedarf	9	3.115	7,2	6,7	107
Gesundheit / Körperpflege	12	3.715	24,5	20,4	120
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>100</b>	<b>30.445</b>	<b>154,9</b>	<b>134,4</b>	<b>115</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	11	5.315	21,2	13,2	161
Bekleidung	15	6.385	22,0	22,8	97
Schuhe / Lederwaren	6	2.415	10,3	6,3	165
Sport und Freizeit	4	4.695	21,0	10,3	205
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>36</b>	<b>18.810</b>	<b>74,7</b>	<b>52,5</b>	<b>142</b>
GPK / Haushaltswaren	3	6.770	19,8	4,0	495
Wohneinrichtung	3	5.695	15,1	6,2	243
Möbel, Matratzen / Bettwaren	14	33.010	85,2	16,8	506
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2	3.175	18,2	10,0	181
Elektronik / Multimedia	4	3.500	33,1	16,8	197
Optik, Uhren / Schmuck	6	370	3,3	7,1	47
Baumarktsortimente	6	10.485	16,2	17,6	92
Gartenmarktsortimente	1	9.400	14,7	9,9	149
Sonstige Einzelhandelswaren	-	600	1,6	4,1	38
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>39</b>	<b>73.005</b>	<b>207,2</b>	<b>92,5</b>	<b>224</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>175</b>	<b>122.260</b>	<b>436,8</b>	<b>279,4</b>	<b>156</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Lütgendortmund zeigt sich insgesamt eine noch ausgewogene **räumliche Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 72). In den Unterbezirken Deipenbeck, Holte-Kreta, Westrich, Kley, Lütgendortmund-Ost (Teilbereiche) und Lütgendortmund-Mitte (nordöstliche Teilbereiche entlang der Westricher Straße) existieren jedoch teils räumliche Versorgungslücken. Darunter fallen auch größere Versorgungslücken, welche ausreichende Einwohnerpotenziale für eigene Nahversorgermärkte bieten würden. Zu nennen ist hier insbesondere der unterversorgte Bereich Deipenbeck / Holte-Kreta (Einwohner\*innenpotenzial: ca. 6.100).

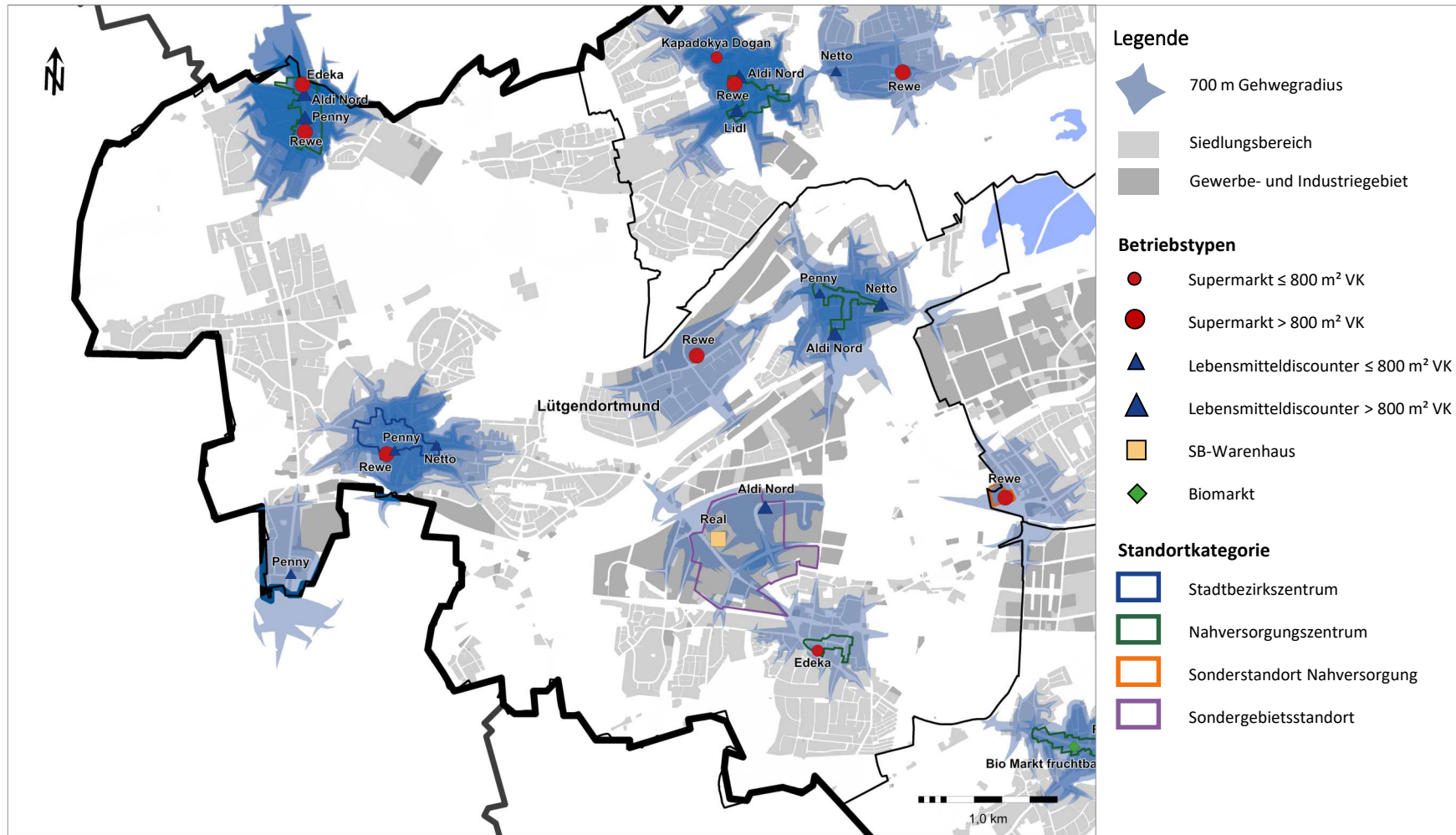
Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Lütgendortmund rd. 490 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen und liegt somit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (rd. 381 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 115, was im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund (Zentralität von 98) auf eine insgesamt deutlich überdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Lütgendortmund mit insgesamt fünf Supermärkten (3 x Rewe, 2 x Edeka), neun Discountern (4 x Penny, 3 x Aldi Nord, 2 x Netto) und einem SB-Warenhaus (real<sup>72</sup>) ein ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Das Angebot an Lebensmitteln wird darüber hinaus durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. kleine internationale Supermärkte, Reformhaus, Feinkostgeschäft) ergänzt. Die Marktauftritte der wesentlichen Lebensmittelanbieter sind als überwiegend zeitgemäß bis modern zu bezeichnen.

---

<sup>72</sup> Mittlerweile wurde real durch Kaufland nachbelegt.

Karte 72: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Lütgendortmund



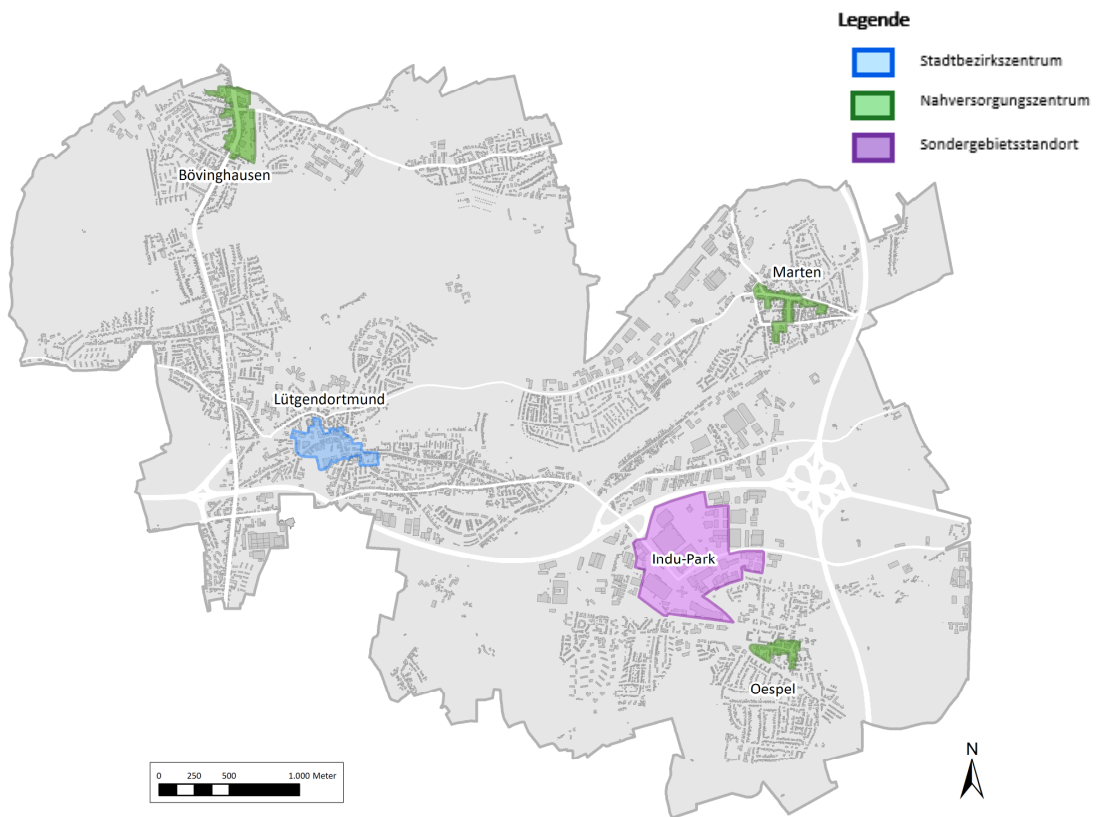
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

### 10.1 Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund

In der Karte 73 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Lütgendortmund dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche – unter Berücksichtigung der weiteren Standortkategorien – liegen im Stadtbezirk Lütgendortmund:

- /// Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund (2013: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund)
- /// Nahversorgungszentrum Bövinghausen (2013: Nahversorgungszentrum Bövinghausen)
- /// Nahversorgungszentrum Marten (2013: Nahversorgungszentrum Marten)
- /// Nahversorgungszentrum Oespel (2013: Nahversorgungszentrum Oespel)
- /// Sondergebietsstandort Indupark (2013: Sondergebietsstandort Indupark)

Karte 73: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund



Quelle: GMA-Darstellung 2021

## 10.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 10.2.1 Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund

Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund befindet sich im Westen des Stadtbezirks Lütgendortmund im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Lütgendortmunder Straße aus Richtung Osten und die Limbecker Straße aus Richtung Westen. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien und eine Stadtbahnlinie an das ÖPNV-Netz angebunden. Es war gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 bereits als Stadtbezirkszentrum eingestuft. Das Versorgungsgebiet umfasst den Stadtbezirk Lütgendortmund (knapp 48.200 Einwohner\*innen).

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
■ Stadtbezirk Lütgendortmund	48.151	279,4
■ Stadt Dortmund gesamt	603.167	3.618,5
<b>Versorgungsgebiet:</b> Stadtbezirk Lütgendortmund (rd. 48.151 Einwohner*innen / rd. 279,4 Mio. € Kaufkraft)		

#### Ausstattung

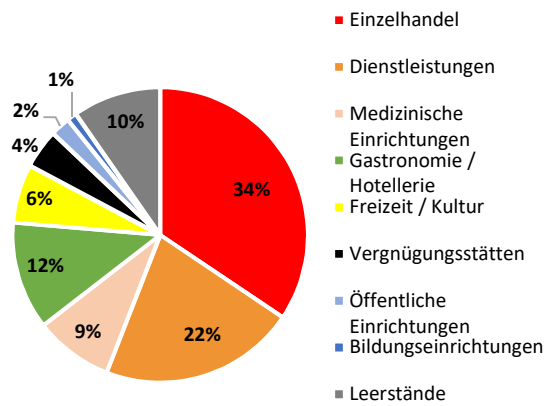
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	16	50	3.500	53	19,7	61	107,3	18
Blumen, zoologischer Bedarf	1	3	160	2	0,6	2	6,7	9
Gesundheit / Körperpflege	2	6	460	7	3,1	10	20,4	15
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>19</b>	<b>59</b>	<b>4.120</b>	<b>62</b>	<b>23,5</b>	<b>73</b>	<b>134,4</b>	<b>17</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	2	6	285	4	1,1	4	13,2	9
Bekleidung	2	6	665	10	1,7	5	22,8	7
Schuhe / Lederwaren	2	6	165	2	0,7	2	6,3	12
Sport und Freizeit	-	-	10	<1	<0,1	<1	10,3	<1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>1.125</b>	<b>17</b>	<b>3,6</b>	<b>11</b>	<b>52,5</b>	<b>7</b>
GPK / Haushaltswaren	1	3	490	7	1,2	4	4,0	29
Wohneinrichtung	-	-	250	4	0,5	2	6,2	8
Möbel, Matratzen / Bettwaren	1	3	160	2	0,4	1	16,8	2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	80	1	0,2	1	10,0	2
Elektronik / Multimedia	-	-	30	<1	0,2	1	16,8	1
Optik, Uhren / Schmuck	5	16	255	4	2,4	8	7,1	34
Baummarktsortimente	-	-	90	1	0,2	1	17,6	1
Gartenmarktsortimente	-	-	40	1	0,1	<1	9,9	1
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	4,1	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>1.395</b>	<b>21</b>	<b>5,1</b>	<b>16</b>	<b>92,5</b>	<b>6</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>6.640</b>	<b>100</b>	<b>32,2</b>	<b>100</b>	<b>279,4</b>	<b>12</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

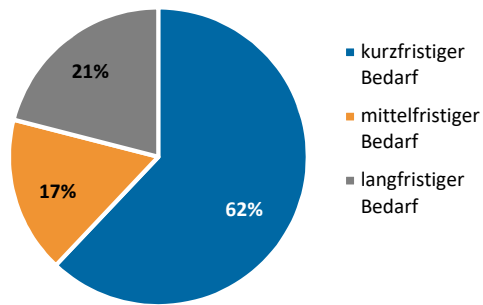
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

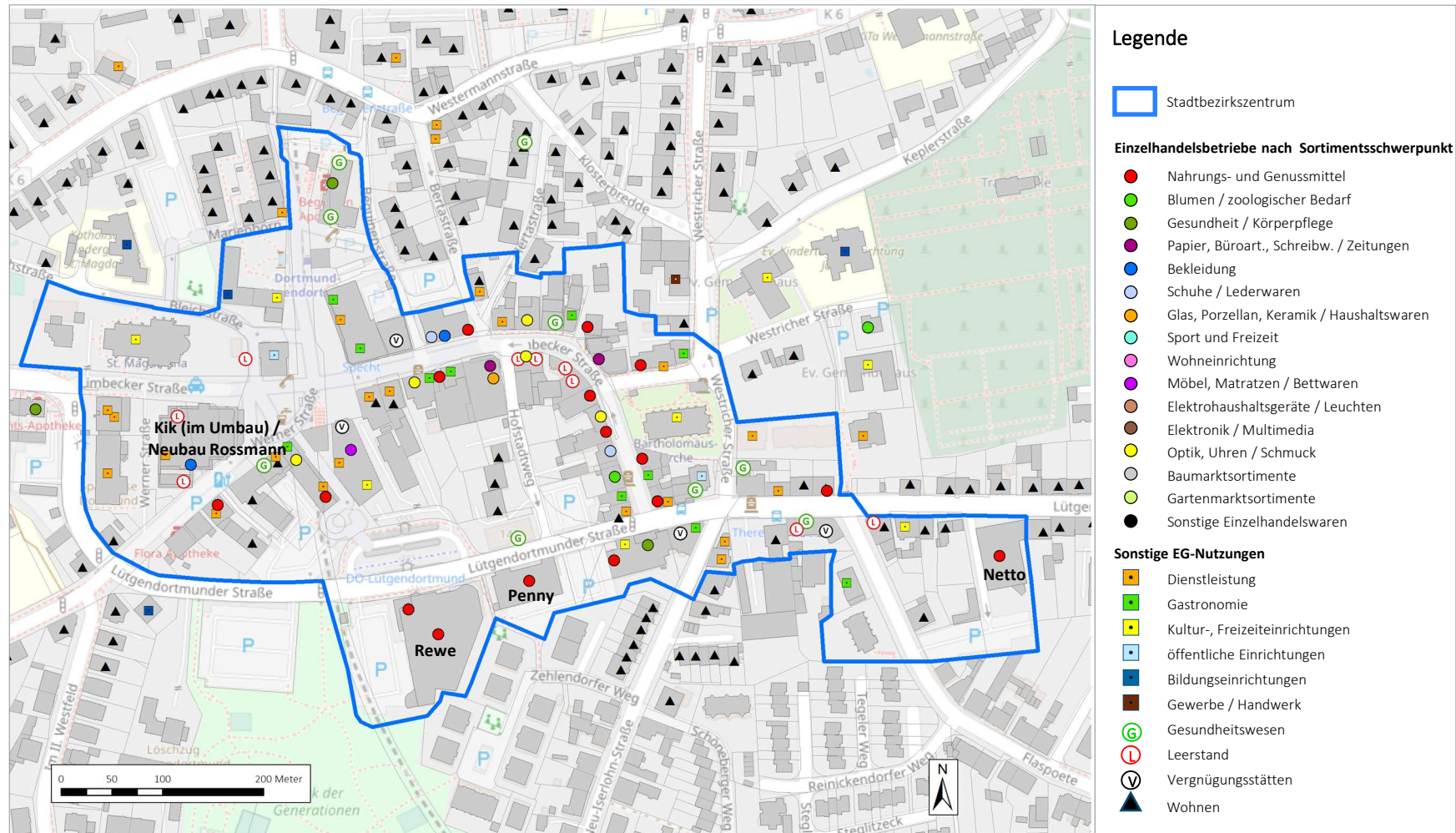


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Centershop, Kik
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Penny, Netto
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Bettenstudio, Schreibwarengeschäft, Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, Reformhaus, Bäckereien, Kioske



Karte 74: Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Das Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von knapp 600 m zwischen der Kirche St. Magdalena an der Limbecker Straße im Westen und dem Lebensmitteldiscounter Netto an der Lütgendortmunder Straße im Osten; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 350 m (zwischen Gesundheitszentrum an der Beguinenstraße im Norden und Rewe-Markt an der Lütgendortmunder Straße im Süden)
- Begrenzung durch Wohnbebauungen sowie aufgrund auslaufender Geschäftsbesätze in den Randbereichen des Zentrums
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz entlang der südöstlichen Limbecker Straße zwischen Einmündung Lütgendortmunder Straße und Heinrich-Sondermann-Platz; hier überwiegen kleinteilige, meist inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen; Magnetbetriebe (Lebensmittelmärkte) sind entlang der Lütgendortmunder Straße im südlichen Bereich des Zentrums ansässig
- gegenüber 2013 kompaktere Abgrenzung in den Randbereichen des Zentrums (v.a. im Nordwesten) aufgrund des auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes sowie überwiegenden Wohnnutzungen
- derzeit Umstrukturierung der Einzelhandelsimmobilie an der Werner Straße (u. a. mit Kik) im Westen des Stadtbezirkszentrums; hier ist die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale geplant

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich; Ergänzung durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; Lebensmittelmärkte Rewe, Penny und Netto, Textildiscounter Kik und perspektivisch Rossmann als strukturprägende Betriebe vorhanden
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 62 %); etwa die Hälfte der Verkaufsfläche des Stadtbezirkszentrums entfällt dabei auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel; auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 17 % bzw. 21 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lütgendortmund (rd. 48.151 Einwohner\*innen)
- Wochenmarkt am Heinrich-Sondermann-Platz
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfassen Dienstleistungsangebote (u. a. Banken und Versicherungen, zahlreiche Friseursalons, Sonnenstudios), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Gesundheitszentrum, Zahnarztpraxis, Physiotherapien), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Pizzerien, Cafés, Imbisse), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. Fitnessstudio, Jugendtreff), öffentliche Einrichtungen (Bezirksverwaltung, Polizei) sowie ein Kindergarten vorhanden
- Stadtbezirkszentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion – insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln und (perspektivisch) Drogeriewaren – gerecht; z.T. Angebotsdefizite im mittelfristigen Bedarfsbereich (v. a. Bekleidung)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 39 auf 32 (ca. - 18 %); Verringerung der Verkaufsfläche um ca. 9 %
- stabile Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (auch unter Berücksichtigung der geplanten Rossmann Ansiedlung); ggü. 2013 Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes Rewe

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- mit 600 m West-Ost- bzw. rd. 350 m Nord-Süd-Ausrichtung ist fußläufige Erlebbarkeit noch gegeben
- Unterscheidung zwischen verkehrsberuhigtem Bereich im Kern des Zentrums (u. a. Limbecker Straße, Heinrich-Sondermann-Platz, Werner Straße, Beguinenstraße) und stark frequentierter Lütgendortmunder Straße im südlichen Bereich des Zentrums

- Kernbereich des Stadtbezirkszentrums (entlang der Limbecker Straße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängenden Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte
- Nutzungsbesatz in den Nebenstraßen geringer ausgeprägt, hier liegt der Schwerpunkt überwiegend auf Komplementärnutzungen und nur noch wenigen Einzelhandelsbetrieben (v. a. am Heinrich-Sondermann-Platz, westliche Limbecker Straße, Beguinenstraße)
- noch moderate Anzahl an Leerständen; leichte räumliche Konzentration der Leerstände an der Limbecker Straße (zwischen den Einmündungen Hofstadtweg und Theresenstraße) sowie im südwestlichen Bereich der Wernerstraße auszumachen
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Lütgendortmunder Straße und Limbecker Straße
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der S-Bahn-Haltestelle Lütgendortmund (Haltestelle der Linie S 4) sowie dem Busbahnhof an der Lütgendortmunder Straße (gegenüber Rewe)
- gutes Parkplatzangebot; mehrere Parkmöglichkeiten (u. a. Stellplatzflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte, Parkplatz Lütgendortmunder Straße) im Zentrum (v. a. im Süden) vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen; Ausbau in den zentrenrelevanten Branchen des mittelfristigen Bedarfsbereichs (v. a. Bekleidung, Schuhe)
- ▶ durch Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann an der Werner Straße wird der westliche Bereich des Zentrums perspektivisch gestärkt
- ▶ Ein besonderer Fokus sollte auf der Sicherung und Weiterentwicklung des gewachsenen Zentrums-kerns (Haupteinkaufslagen Limbecker Straße, Werner Straße) liegen
- ▶ Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Heinrich-Sondermann-Platz

### 10.2.2 Nahversorgungszentrum Bövinghausen

Das Nahversorgungszentrum Bövinghausen befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Bövinghausen. Über die Provinzialstraße (B 235) wird das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bahnhof Dortmund-Bövinghausen (Haltestelle der Linie RB 43) sowie mehrere Buslinien. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war dieser zentrale Versorgungsbereich bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Bövinghausen, Westrich und (anteilig) Deipenbeck (rund 11.300 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Bövinghausen, Westrich, Deipenbeck (anteilig) (rd. 11.310 Einwohner\*innen/ rd. 65,8 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

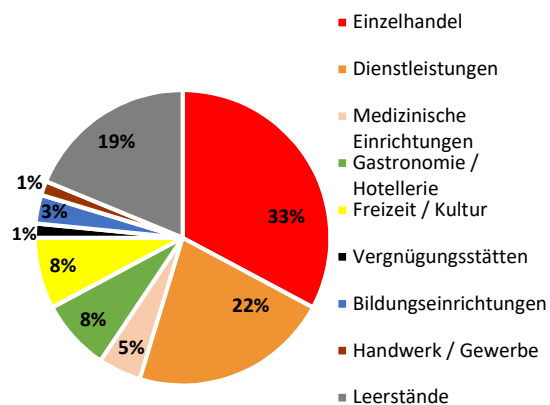
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	8	38	4.655	57	27,3	65	25,3	108
Blumen / zoolog. Bedarf	2	10	695	8	1,6	4	1,6	102
Gesundheit / Körperpflege	3	14	875	11	6,9	16	4,8	143
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>62</b>	<b>6.225</b>	<b>76</b>	<b>35,8</b>	<b>86</b>	<b>31,7</b>	<b>113</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>1090</b>	<b>13</b>	<b>3,9</b>	<b>9</b>	<b>12,4</b>	<b>31</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>895</b>	<b>11</b>	<b>2,2</b>	<b>5</b>	<b>21,8</b>	<b>10</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>8.210</b>	<b>100</b>	<b>41,8</b>	<b>100</b>	<b>65,8</b>	<b>64</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

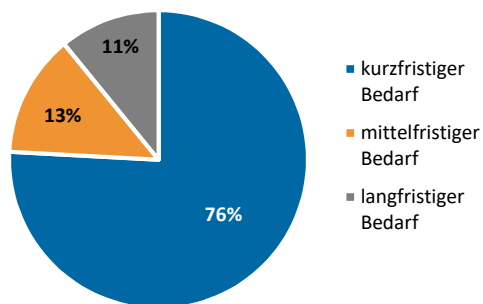
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

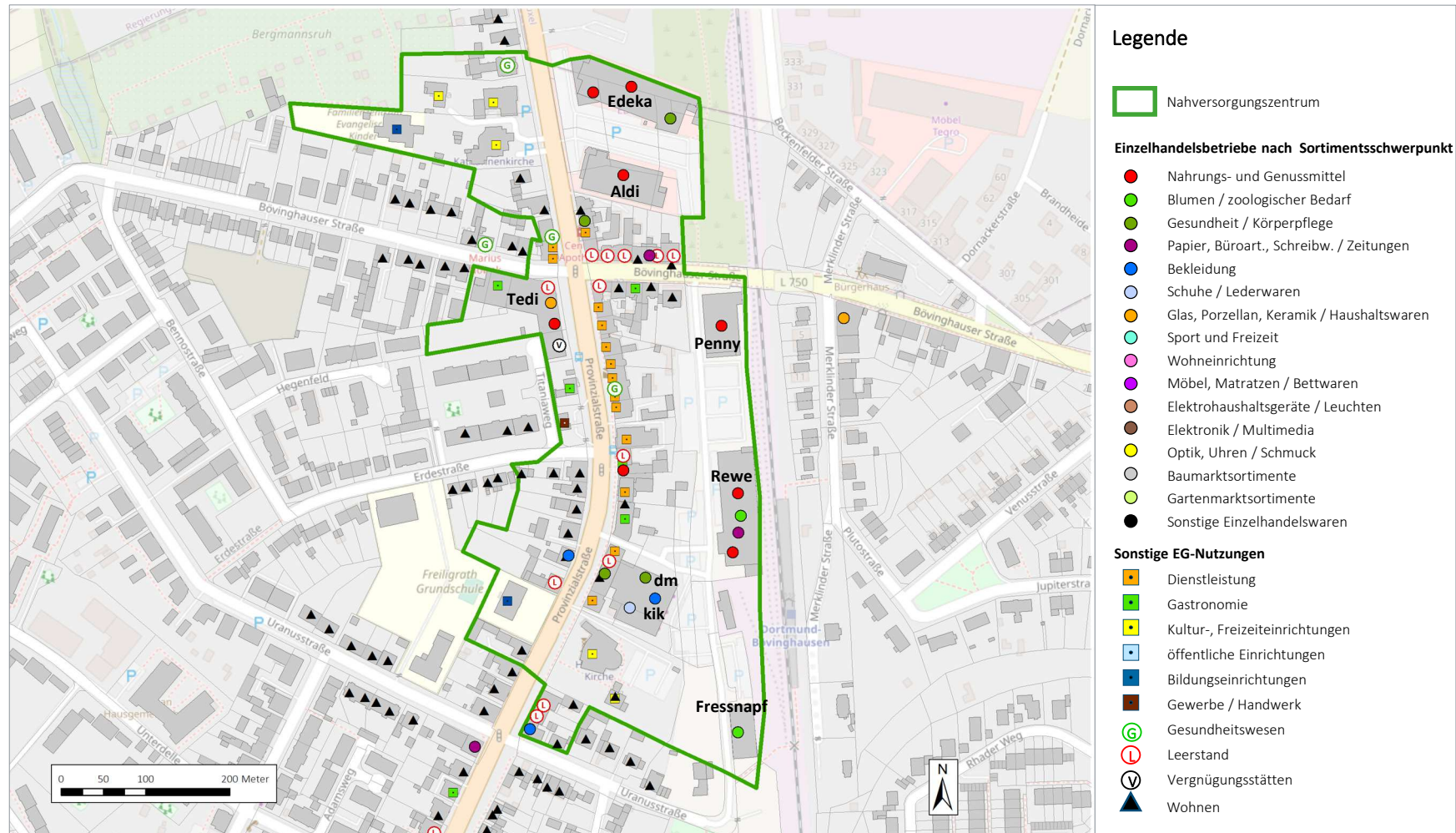


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Edeka
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe, Aldi Nord, Tedi
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Penny, dm, Fressnapf, Kik
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Sapella (Schuhgeschäft, zwischenzeitlich geschlossen), Bekleidungs-  
geschäft, Bäckereien, Kioske



Karte 75: Nahversorgungszentrum Bövinghausen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Bövinghausen erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 520 m straßenbegleitend entlang der Provinzialstraße (B 235) zwischen Standortverbund von Aldi Nord und Edeka im Norden (Dortmunder Stadtgrenze zu Castrop-Rauxel) und dem Kreuzungsbereich Provinzialstraße / Uranusstraße im Süden
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze im Süden, Westen und Norden (im Norden zusätzlich durch die Stadtgrenze); im Osten wird das Nahversorgungszentrum durch die topografisch abgesetzte Bahntrasse begrenzt
- Schwerpunkte im Einzelhandel liegen auf den ansässigen Lebensmittelmärkten Rewe, Penny, Edeka und Aldi Nord, dem Drogeriemarkt dm sowie den Nonfood-Discountern Kik und Tedi
- gegenüber 2013 geringfügige Erweiterung im Süden des Zentrums; Herausnahme von reinen Wohngebäuden im Norden

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** mit zwei Supermärkten, zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriemarkt, Bäckereien und Apotheke nahezu alle wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Magnetbetriebe sind die ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe, Penny, Edeka und Aldi Nord sowie der Drogeriemarkt dm
- Ergänzung des Angebotes im mittel- und langfristigen Bereich (v.a. durch Nonfood-Discounter Kik und Tedi)
- Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 76 % eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich; mit etwa 57 % (ca. 4.655 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sticht hier insbesondere das Nahrungs- und Genussmittelsegment hervor
- Versorgungsgebiet umfasst die kompletten Unterbezirke Bövinghausen und Westrich sowie den nördlichen Teil des Unterbezirks Deipenbeck (insgesamt ca. 11.310 Einwohner\*innen)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherung, Anwaltskanzlei, Kosmetikstudio, Reisebüro, Friseursalons, Fahrschule), zwei medizinische Einrichtungen (Ergo- und Physiotherapie), Gastgewerbe (u. a. Hotel, Restaurant, Imbisse) sowie einen kleinteiligen Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt)
- Nahversorgungszentrum wird seinem Versorgungsauftrag voll gerecht; v. a. aufgrund des ausgeprägten Angebotes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten; eine negative Entwicklung ist die Häufung von Leerständen im Kreuzungsbereich Bövinghauser Straße / Provinzialstraße

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- leichter Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 23 auf 21 (ca. - 9 %)
- Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 3.050 m<sup>2</sup> (ca. + 59 %); Wachstum insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. + 1.455 m<sup>2</sup>), Gesundheit / Körperpflege (ca. + 475 m<sup>2</sup>) und Blumen / zoolog. Bedarf (ca. + 575 m<sup>2</sup>) zu verzeichnen
- positive Entwicklung hängt in erster Linie mit der erfolgten Umstrukturierung im Südosten des Zentrums zusammen (Verlagerung / Erweiterung von Rewe, Ansiedlung von Penny, dm und Fressnapf)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- durch starke Verkehrsbelastung entlang der Provinzialstraße ist Aufenthaltsqualität für Fußgänger eingeschränkt
- Zweiteilung des Zentrums in Bereich entlang der Provinzialstraße (mit Edeka und Aldi Nord im Norden) und topographisch leicht abgesetzte Standortagglomeration von Rewe, Penny, dm und Fressnapf im Südosten; mangelnde funktionale Beziehung zwischen rückwärtig gelegener Standortagglomeration und Bereich entlang der Provinzialstraße; fußläufige Erreichbarkeit kaum gegeben
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Provinzialstraße (B 235), problemlose fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren



- Bushaltestelle im zentralen Versorgungsbereich vorhanden (Anschluss an Buslinien 378, 462 und E462), dazu grenzt Bahnhof Dortmund-Bövinghausen direkt östlich an das Zentrum an (Anschluss an RB 43); somit insgesamt gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV
- Parkplätze sind auf den Stellplatzanlagen zwischen den Lebensmittelmärkten in großem Umfang vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen
- nach erfolgter Umstrukturierung im Südosten des Zentrums besteht derzeit kein weiterer Bedarf größerer Neuansiedlungen bzw. umfangreicher Verkaufsflächenerweiterungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Ergänzung durch kleinteilige nahversorgungsrelevante Betriebe (z. B. Blumengeschäft, Metzgerei) sowie kleinteilige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs darstellbar (z. B. Bekleidungs- oder Schuhgeschäft)
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- Verbesserung der Anbindung von Provinzialstraße und rückwärtig gelegener Standortagglomeration

### 10.2.3 Nahversorgungszentrum Marten

Das Nahversorgungszentrum Marten liegt im Nordosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Marten. Das Zentrum ist über die Martener Straße und die Schulte-Heuthaus-Straße 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 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Es soll eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Germania und Marten (rund 9.700 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Germania, Marten (rd. 9.696 Einwohner\*innen/ 55,8 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

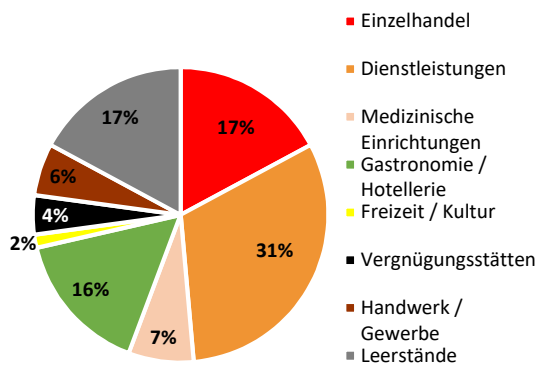
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	8	67	2.350	75	14,5	78	21,4	67
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	45	1	0,3	1	1,3	20
Gesundheit / Körperpflege	1	8	300	10	1,9	10	4,1	47
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>75</b>	<b>2.695</b>	<b>87</b>	<b>16,6</b>	<b>90</b>	<b>26,9</b>	<b>62</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>355</b>	<b>11</b>	<b>1,5</b>	<b>8</b>	<b>10,5</b>	<b>14</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>	<b>2</b>	<b>18,5</b>	<b>2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>3.115</b>	<b>100</b>	<b>18,6</b>	<b>100</b>	<b>55,8</b>	<b>33</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

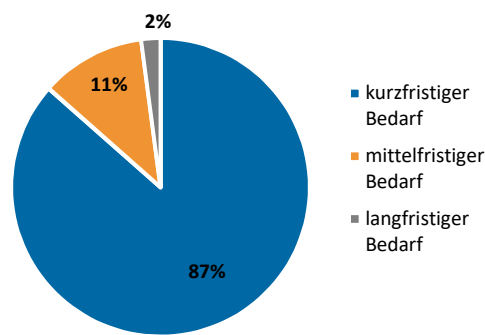
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Netto, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Penny
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Bekleidungsgeschäft, Brautmodengeschäft, kleiner internationaler Supermarkt, Apotheke, Schreibwarengeschäft, Bäckerei, Kiosk



### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Marten erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 530 m zwischen Kreuzungsbereich Martener Straße / Am Schoopställer im Westen und Netto-Markt an der Martener Straße im Osten; In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich das Zentrum über eine Distanz von max. 250 m (zwischen Aldi Nord-Markt an der Schulte-Heuthaus-Straße im Süden und nördlichem Gebäudebesatz der Martener Straße im Norden)
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen
- Zweiteilung des Zentrums zwischen Einkaufslage entlang der Martener Straße im Norden und Nebenlagen (u. a. In der Meile, Schulte-Heuthaus-Straße) im Süden; dichtester Einzelhandels- und Nutzungsbesatz im Bereich der westlichen Martener Straße, in den Nebenlagen nur noch disperser Einzelhandels- und Nutzungsbesatz; jeweils ein Magnetbetrieb (Lebensmittelmart) im westlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Zentrums ansässig
- gegenüber 2013 wird das Nahversorgungszentrum deutlich kompakter abgegrenzt, insbesondere in den südlichen Nebenlagen und im östlichen Randbereich der Martener Straße werden Bereiche, die ausschließlich durch Wohnen geprägt sind, aus der Abgrenzung herausgenommen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte Penny, Aldi Nord und Netto
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 87 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. drei Vierteln der Gesamtverkaufsfläche; mittelfristiger Bedarfsbereich noch nennenswert ausgestattet (Bekleidungs- und Brautmodengeschäft, Schreibwarenladen); langfristiger Bedarfsbereich wird nur geringfügig durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere (Unterbezirke Germania und Marten) ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Bank, Versicherungen, Bestattungsunternehmen, Friseur, Tattoostudio), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Zahnarztpraxis, Logopädie) und Gastronomiebetriebe (überwiegend Imbisse, Pizzerien, Eiscafé) sowie kleinteilige Gewerbebetriebe (u. a. Bauunternehmen)
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, gerecht; insgesamt jedoch hohe Anzahl an Leerständen zu verzeichnen

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- deutlicher Rückgang der Betriebe von 30 auf 12; hängt v.a. mit Geschäftsschließungen im kleinteiligen Bereich und teilweise mit Verkleinerung des Zentrums zusammen
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.165 m<sup>2</sup> (ca. - 27 %)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- fußläufige Erlebbarkeit ist aufgrund der Lücken im Geschäfts- und Nutzungsbesatz v. a. im südlichen Bereich eingeschränkt; geringe Austauschbeziehungen zwischen Haupteinkaufslage an der Martener Straße und südlichen Bereich des Zentrums (Aldi Nord-Markt)
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsbelastung der Martener Straße
- hohe Anzahl an Leerständen (insgesamt 15 Leerstände innerhalb des Nahversorgungszentrums) weist auf Trading-Down-Effekte hin; Konzentration der Leerstände in den Neben- und Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches (v. a. Einmündungsbereich Martener Straße / In der Meile)
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Martener Straße, problemlose Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohnquartieren

- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV; innerhalb des Zentrums liegen die Stadtbahnhaltestelle Walbertstraße / Schulmuseum (Stadtbahnlinie U 44) sowie die Bushaltestellen Marten Abzweig und In der Meile (Buslinien 462, 463, 464, 480, E462)
- Parkplätze sind u. a. straßenbegleitend und vor den Lebensmittelmärkten vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. durch Optimierung bestehender Einzelhandelsstandorte; ein weiterer Ausbau des Nahversorgungsangebotes (über die aktuell geplante Erweiterung des Aldi-Marktes hinaus) ist derzeit nicht notwendig
- Nachbelegung der Leerstände durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten oder sonstige zentrenergänzende Nutzungen forcieren

### 10.2.4 Nahversorgungszentrum Oespel

Das Nahversorgungszentrum Oespel liegt im Südosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Oespel und wird über den Steinsweg an das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über mehrere Buslinien und eine S-Bahnlinie. Gemäß Masterplan Einzelhandel 2013 war das Zentrum bereits als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das zu versorgende Gebiet umfasst den Unterbezirk Oespel (rund 4.200 Einwohner\*innen).

**Versorgungsgebiet:** Oespel (rd. 4.182 Einwohner\*innen/ rd. 24,2 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

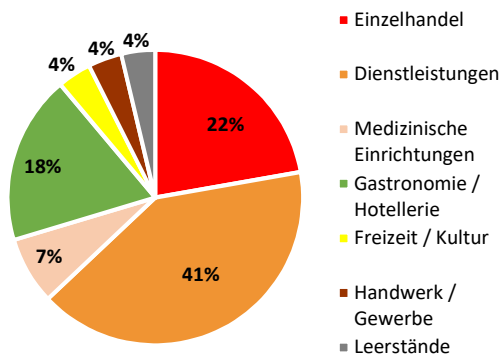
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	4	67	1.445	58	6,0	66	9,3	64
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	20	1	<0,1	1	0,6	8
Gesundheit / Körperpflege	1	17	90	4	0,8	9	1,8	45
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>1.555</b>	<b>63</b>	<b>6,8</b>	<b>75</b>	<b>11,6</b>	<b>59</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>1</b>	<b>4,5</b>	<b>1</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>910</b>	<b>37</b>	<b>2,2</b>	<b>25</b>	<b>8,0</b>	<b>28</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>2.480</b>	<b>100</b>	<b>9,1</b>	<b>100</b>	<b>24,2</b>	<b>38</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

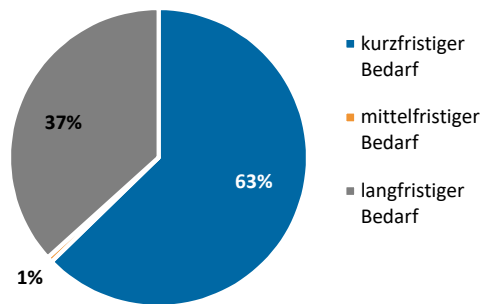
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rudat Getränkemarkt
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Edeka, Küchenstudio
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Bäckerei, Apotheke, Kiosk



Karte 77: Nahversorgungszentrum Oespel



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum Oespel erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 320 m zwischen Kreuzungsbereich Borussiastraße / Steinsweg / Kleybredde im Westen und Einmündung Borussiastraße / Auf der Linnert im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung in alle vier Himmelsrichtungen; im Südwesten wirkt zudem die Hauptverkehrsstraße Steinsweg als städtebauliche Barriere
- gewachsenes, kleinteiliges Nahversorgungszentrum in der historischen Ortsmitte von Oespel, das im Südwesten über einen Supermarkt und Getränkemarkt als wesentliche Magnetbetriebe verfügt
- gegenüber 2013 geringfügig engere Abgrenzung im Süden

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Edeka und der Getränkemarkt Rudat
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 63 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.445 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; langfristiger Bedarfsbereich mit Küchenstudio vertreten; mittelfristiger Bedarfsbereich wird nur rudimentär durch Randsortimente des Edeka-Marktes abgedeckt
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere im Unterbezirk Oespel ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Bank, Versicherung, Friseursalons, Fahrschule), Gesundheitseinrichtungen (Zahnarztpraxis, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurant, Pizzeria, Café), sowie einen Elektroinstallationsbetrieb
- das Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- deutlicher Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 15 auf 6; wesentliche Magnetbetriebe sind jedoch erhalten geblieben
- Rückgang v.a. im kleinteiligen Segment; Verringerung der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 460 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- mit ca. 320 m West-Ost-Ausrichtung kompaktes Nahversorgungszentrum; Zweiteilung in Bereich mit kleinteiligen Einzelhandels- und Nutzungsbesatz im Einmündungsbereich Borussiastraße / Auf der Linnert im Osten und den beiden Magnetbetrieben im Westen des Zentrums; dazwischen geringe Nutzungsdichte und niedrige Fußgängerfrequenzen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Steinsweg, Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren problemlos gegeben
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestellen Hedwigstraße und Auf der Linnert (Buslinien 440, 463, 470, E440, E465) am Steinsweg sowie der S-Bahnhaltestelle Dortmund-Oespel (Linie S 1), die wiederum nördlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzt
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend entlang der Borussiastraße und der Straße Auf der Linnert sowie vor Edeka und dem Getränkemarkt Rudat vorhanden.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ansiedlung von insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten zur Attraktivitätssteigerung
- Erhalt der Magnetbetriebe zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen
- Das Nahversorgungszentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu sichern.

### 10.3 Sonstige Standorte

#### 10.3.1 Sondergebietsstandort Indupark

Der Sondergebietsstandort Indupark befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Oespele. 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 Brandschachtstraße und im Osten bis zur Overhoffstraße. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die A 40, die Borussiastraße und die Brennaborstraße. Mehrere Buslinien binden den Standort in das ÖPNV-Netz ein.

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel <sup>3</sup>	9	18	6.445	7	32,2	11
Blumen / zoolog. Bedarf	2	4	1.970	2	3,9	1
Gesundheit / Körperpflege	2	4	1.515	2	9,3	3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>9.930</b>	<b>11</b>	<b>45,4</b>	<b>16</b>
<b>mittelfristiger Bedarf<sup>4</sup></b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>15.420</b>	<b>17</b>	<b>62,9</b>	<b>22</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>63.705</b>	<b>72</b>	<b>181,4</b>	<b>63</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>89.055</b>	<b>100</b>	<b>289,7</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

3 In der Tabelle wird noch die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses real berücksichtigt. Im Oktober 2021 erfolgte die Übernahme einer Teilfläche des Standortes durch den Anbieter Kaufland. In diesem Zuge kam es zu einer Umstrukturierung der Immobilie und einer Anpassung der Verkaufsfläche, die hier noch nicht mitberücksichtigt ist. Hinsichtlich der weiteren Teilflächen des ehemaligen real SB-Warenhauses läuft derzeit die Abstimmung über potenzielle Nachnutzungen.

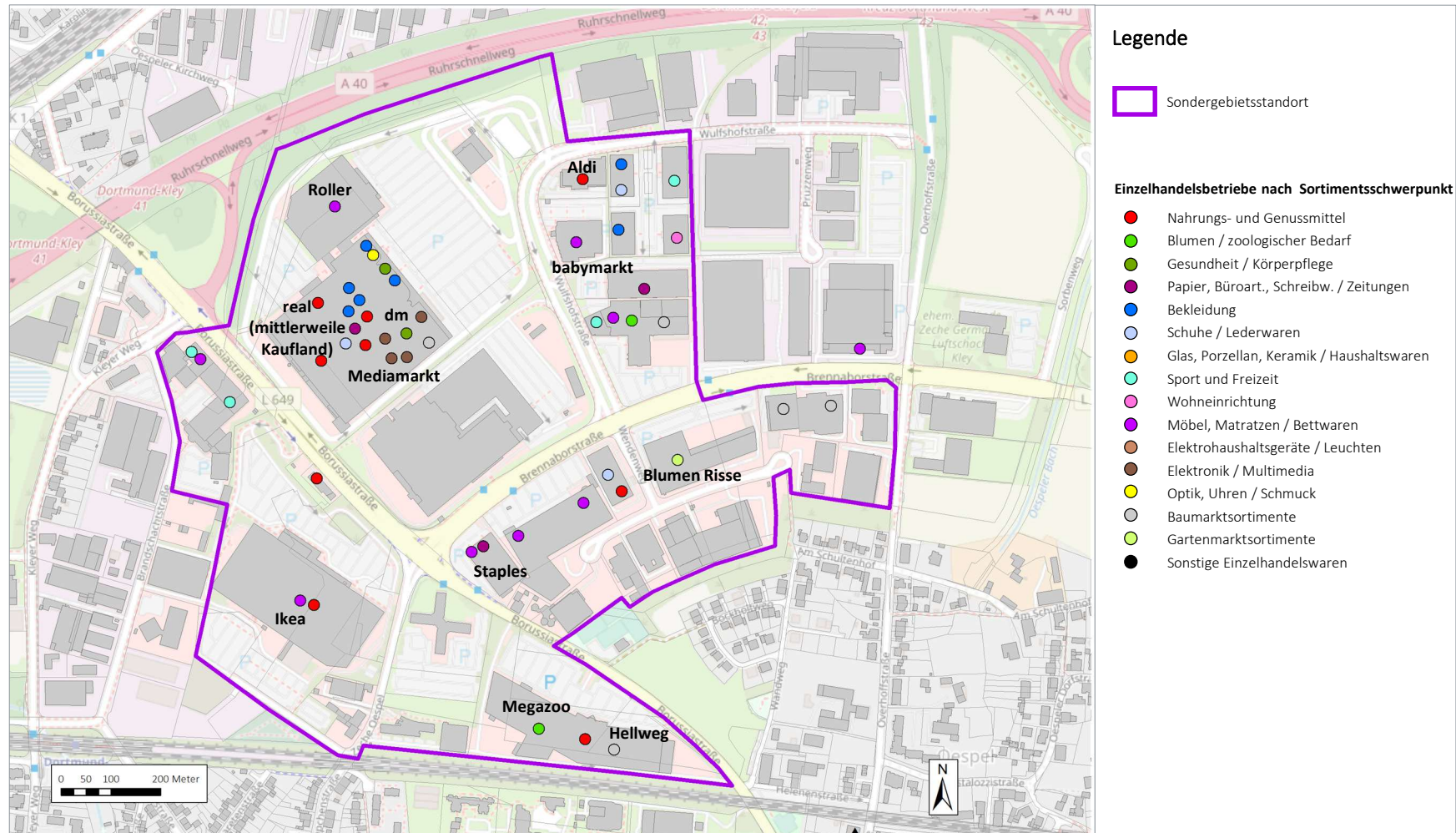
4 Der Sportfachmarkt Decathlon wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK u. a. IKEA, Hellweg, Roller, real (mittlerweile Kaufland), Blumen Risse, Media Markt, Smyths, Babymarkt
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK u. a. Staples, Küchen Busch, Intersport Voswinkel, Swiss Sense, Aldi Nord, Kress Modezentrum, Megazoo
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK u. a. JYSK, Takko, Fliesen Discount, Das Futterhaus, Salamander Schuhe, dm, Deichmann
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Jeans Fritz, Ernsting's family, Apollo Optik, Apotheke, Bäckereien, Metzgerei

Karte 78: Sondergebietsstandort Indupark



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Sondergebietsstandort Indupark befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Lütgendortmund im statistischen Bezirk Oespel
- Der Sondergebietsstandort umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelsbetriebe entlang der Borussiastraße, Brennaborstraße und Wulfshofstraße und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 800 – 850 m, in West-Ost-Richtung beträgt die größte Längenausdehnung etwa 930 m
- dezentraler und autokundenorientierter Standort in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage, der mit dem Pkw gut über die A 40, die Borussiastraße und die Brennaborstraße zu erreichen ist
- großflächige Stellplatzanlagen vor den Einzelhandelsbetrieben (insbesondere vor dem Indupark Center und bei IKEA) vorhanden
- städtebaulich isolierte Lage zwischen den Wohnsiedlungsbereichen der Unterbezirke Germania und Marten im Norden bzw. Kley und Oespel im Süden; Standortbereich wird im Norden durch die Autobahntrasse A 40 sowie die daran angrenzenden Gewerbenutzungen und die Bahntrasse von den Wohnsiedlungsgebieten der Unterbezirke Germania und Marten getrennt; im Süden städtebauliche Barriere in Form der S-Bahn-Trasse S 1 vorhanden, welche den Sondergebietsstandort von den Wohnsiedlungen der Unterbezirke Kley und Oespel trennt
- an den Sondergebietsstandort grenzen v.a. in Richtung Nordosten und Südwesten großstrukturierte Gewerbebetriebe an
- gegenüber 2013 geringfügige Verkleinerung der Abgrenzung im Bereich südlich des Einrichtungshauses IKEA (Fläche ist gemäß Entwurf des Regionalplans Ruhr 2021 als Gewerbe- und Industriefläche vorgesehen)

### Angebots- und Nachfragesituation

- umfangreiches Einzelhandelsangebot, das alle Bedarfsbereiche umfasst; Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 72 % eindeutig im langfristigen Bedarfsbereich; hier sind mehrere großflächige Anbieter mit den Kernsortimenten Möbel (u. a. IKEA, Roller, Multipolster) sowie Bau- und Gartensortimente (u. a. Hellweg, Blumen Risse) vorhanden
- ergänzende zentrenprägende Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden
- Sondergebietsstandort weist in Teilen ein überörtliches Einzugsgebiet auf und übernimmt – insbesondere in den Branchen des langfristigen Bedarfsbereichs – eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Dortmund mit einem Schwerpunkt im westlichen Stadtgebiet sowie die westlich angrenzenden Städte (v. a. Bochum, Witten)

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- ggü. 2013 Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 5.945 m<sup>2</sup> (ca. + 7 %) und Zunahme der Betriebsanzahl von 42 auf 50 (ca. + 19 %)<sup>73</sup>

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Der Standortbereich stellt einen der drei Sondergebietsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet dar und dient im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel 2021 der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- ▶ Keine weitere räumliche Ausdehnung des Sondergebietsstandortes. Durch die umliegenden Nutzungen und Barrieren wird der Standortbereich eindeutig abgegrenzt.
- ▶ Weitere Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen.

<sup>73</sup> Ohne Berücksichtigung der Übernahme von real durch Kaufland und Schließung des Sportfachmarktes Decathlon.

- ▶ Bei Neuansiedlungen / Erweiterungen sind die Randsortimente zentrenverträglich sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Konsenskriterien des REHK zu begrenzen (siehe hierzu Ausführungen zu den Steuerungsregeln; Kapitel III, 4).
- ▶ Zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Masterplans ist eine Anpassung des Bebauungsplans Lü 152 zu empfehlen, da dieser aktuell z. T. große Spielräume lässt

### 10.3.2 Nahversorgungsstandorte in Lütgendortmund

Gemäß Masterplan 2013 existierte kein Nahversorgungsstandort im Stadtbezirk Lütgendortmund. Demgegenüber wird im Masterplan 2021 der Standortbereich **Provinzialstraße** als neuer Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden (vgl. Übersicht 13). Dieser Standortbereich erfüllt das Kriterium eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 13: Nahversorgungsstandorte in Lütgendortmund

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Provinzialstraße</b>	Penny	Neuausweisung als Nahversorgungsstandort	NuG	660
		Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnbevölkerung des Unterbezirks Lütgendortmund-West	Nonfood	80
		Anbieter Penny stellt Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>740</b>

GMA-Empfehlungen 2021

## 11. Standortprofil Mengede

Der Stadtbezirk Mengede liegt im nordwestlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 38,67 km<sup>2</sup>.

Karte 79: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. **39.200 Einwohner\*innen** stellt Mengede den am wenigsten dicht besiedelten Stadtbezirk Dortmunds dar<sup>74</sup>. Landwirtschaftliche, Grün- und Waldflächen liegen zwischen den drei größeren Siedlungsflächen, wobei Bodelschwingh und Westerfilde ebenso nahtlos ineinander übergehen wie Oestrich, Mengede und Nette. Im Norden stellt der Bereich Mengeder Heide am Autobahndreieck Dortmund-Mengede (BAB 2, BAB 45) einen eigenständigen Siedlungsbereich dar. In Schwieringhausen sind nur kleinteilige dörfliche Siedlungsstrukturen vorhanden, neben Grünflächen ist hier ein Logistikzentrum von Ikea zu finden.

Tabelle 42: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Mengede

Einwohner*innen im Stadtbezirk	39.244 (2011: 37.804)
Einwohnerdichte	1.369 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
Statistische Bezirke (Einwohner*innen)	910 Bodelschwingh (6.751) 920 Mengede (12.393) 930 Nette (6.212) 940 Oestrich (6.115) 950 Schwieringhausen (759) 960 Westerfilde (7.014)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020

<sup>74</sup> Die Einwohnerdichte in Mengede liegt mit ca. 1.369 Einwohner\*innen / km<sup>2</sup> deutlich unter der Einwohnerdichte der Gesamtstadt (ca. 2.067 Einwohner\*innen / km<sup>2</sup>) sowie der durchschnittlichen Einwohnerdichte der Stadtbezirke (ca. 2.480 Einwohner\*innen / km<sup>2</sup>).



Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden zwei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 (vgl. Kapitel IV., 11.2.1 – 11.2.2) bestätigt. Der bereits 2013 dargestellte Sonderstandort Nahversorgung sowie der Nahversorgungsstandort Nette werden ebenfalls bestätigt. Ergänzend werden vier weitere Standorte als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.

**Tabelle 43: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mengede**

Kenndaten des Stadtbezirks Mengede	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><b>gemäß Masterplan 2013:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Mengede                      Nahversorgungszentrum Westerfilde</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Bodelschwingh</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Nette</p> <p><b>gemäß Masterplan 2021:</b>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Mengede (vgl. Kapitel IV., 11.2.1)                      Nahversorgungszentrum Westerfilde (vgl. Kapitel IV., 11.2.2)</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Bodelschwingh (vgl. Kapitel IV., 11.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte :</b>                      Nette                      Königshalt                      Hanseemannstraße                      Mengeder Straße (vgl. Kapitel IV., 11.3.2)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	30.780 m <sup>2</sup>
davon in zentralen Versorgungsbereichen	12.955 m <sup>2</sup> (rd. 42 %)
davon an Sonderstandorten Nahversorgung	3.285 m <sup>2</sup> (rd. 11 %)
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	784 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	92,4 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.888 Euro

Kenndaten des Stadtbezirks Mengede	
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär	231,1 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

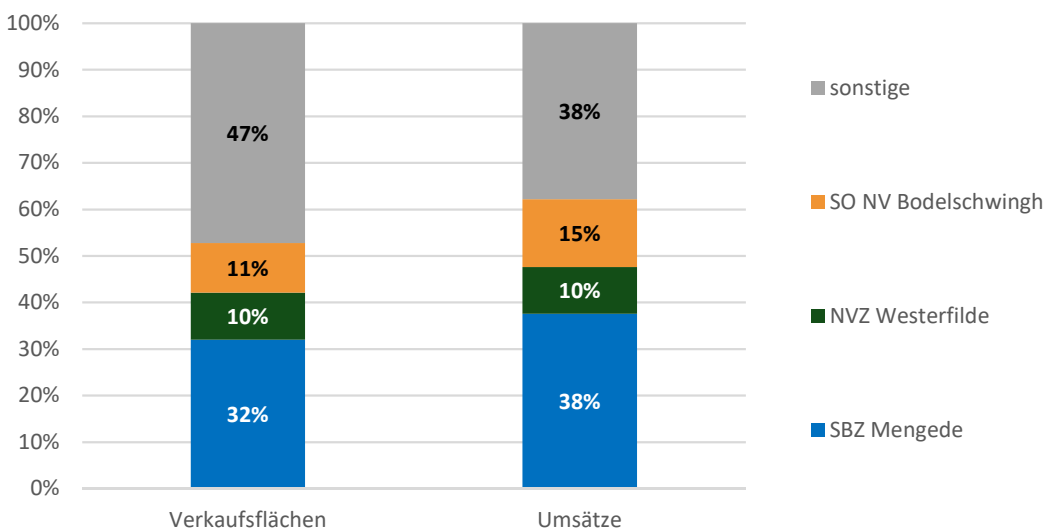
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Mengede ist den Zentren zuzuordnen. Etwa ein Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche (rd. 32 %) entfällt dabei auf das Stadtbezirkszentrum Mengede. Dieses ist gleichzeitig der umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird rd. 37 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Mengede erwirtschaftet (vgl. Abbildung 26).

Mit einem Wert von 92,4 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Mengede leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (94,0). Die **Zentralität** von 63 zeigt, dass der Mengeder Einzelhandel imstande ist, per Saldo etwas mehr als die Hälfte der lokalen Kaufkraft zu binden (vgl. Tabelle 44). Im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als durchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Mengede sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 24 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 15 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Diese Entwicklung betrifft die meisten Standorte und die meisten Branchen, darunter auch Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Bekleidung.

Abbildung 26: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mengede)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Mengede ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 50% der Gesamtverkaufsfläche in Mengede) auszumachen (vgl. Tabelle 44). Weitere Schwerpunkte liegen bei Gesundheit / Körperpflege sowie im Baumarktbereich. Besonders hervorzuheben ist auch das Angebot bei GPK / Haushaltswaren, für das mit einer Zentralität von 150 ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu verbuchen ist. Zwar ist gegenüber 2013 das Angebot auch bei Nahrungs- und Genussmitteln zurückgegangen, die erreichte Zentralität von 101 (sowie von 88 bei Gesundheit / Körperpflege) spricht dennoch für tragfähige Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Stadtbezirks.

**Tabelle 44: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mengede**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	67	15.435	89,5	88,7	101
Blumen / zoolog. Bedarf	4	1.225	3,9	5,6	69
Gesundheit / Körperpflege	7	2.465	14,9	16,9	88
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>78</b>	<b>19.125</b>	<b>108,2</b>	<b>111,1</b>	<b>97</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	4	925	4,1	10,9	38
Bekleidung	9	1.425	4,8	18,9	26
Schuhe / Lederwaren	1	255	1,0	5,2	19
Sport und Freizeit	2	675	2,4	8,5	29
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>16</b>	<b>3.280</b>	<b>12,4</b>	<b>43,4</b>	<b>29</b>
GPK / Haushaltswaren	6	1.535	4,9	3,3	150
Wohneinrichtung	3	425	1,0	5,2	20
Möbel, Matratzen / Bettwaren	1	1.690	4,2	13,9	30
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3	590	2,0	8,3	24
Elektronik / Multimedia	3	330	1,8	13,9	13
Optik, Uhren / Schmuck	4	295	2,6	5,8	45
Baumarktsortimente	2	2.655	5,5	14,5	38
Gartenmarktsortimente	-	855	1,8	8,2	22
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	3,4	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>22</b>	<b>8.375</b>	<b>23,8</b>	<b>76,5</b>	<b>31</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>116</b>	<b>30.780</b>	<b>144,5</b>	<b>231,1</b>	<b>63</b>

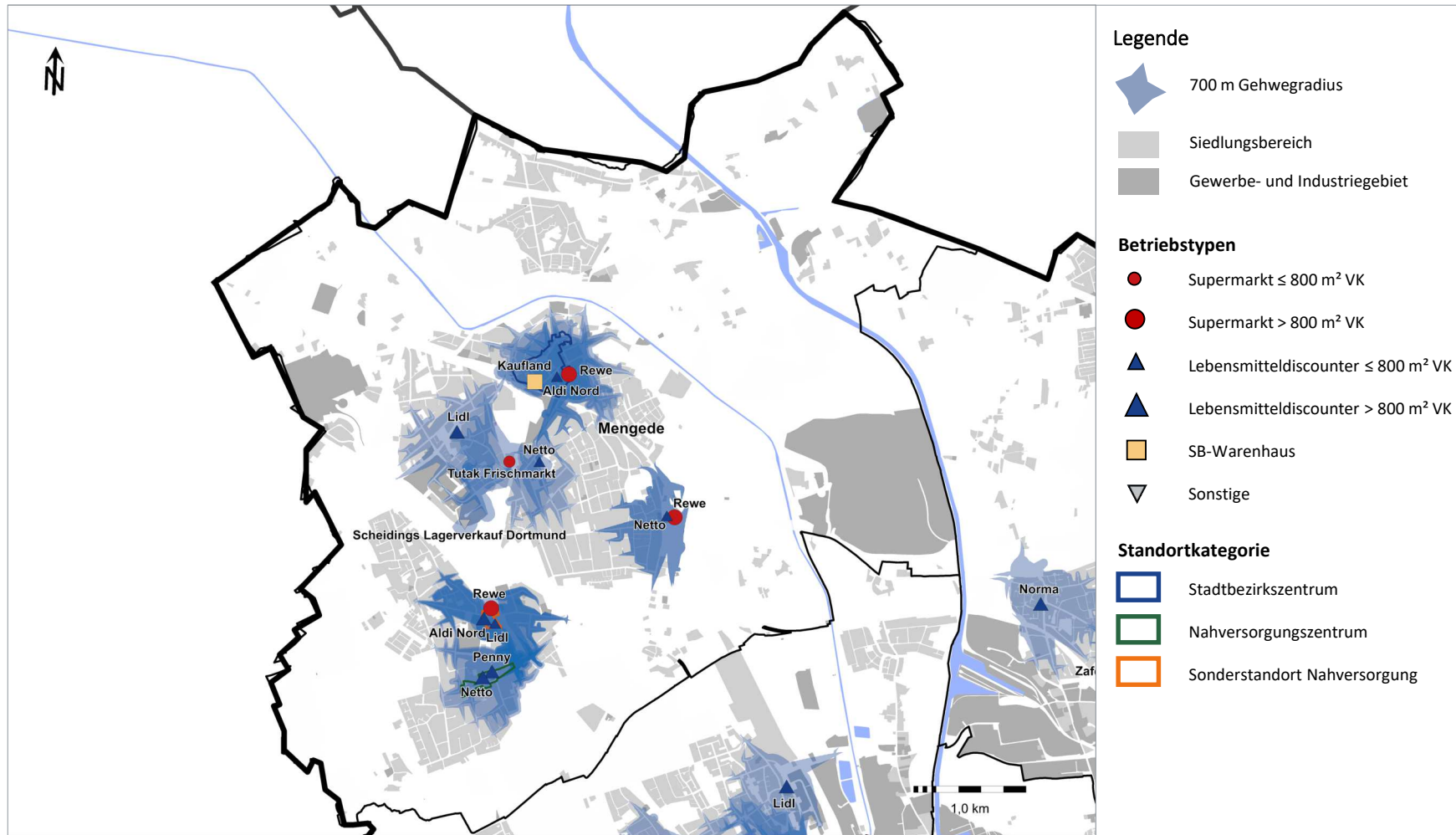
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Mengede zeigt sich hinsichtlich der **räumlichen Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe (vgl. Karte 80) eine Konzentration auf die beiden größeren Siedlungsbereiche, der Bereich Mengeder Heide weist hingegen keine Nahversorgungsstrukturen auf. In den westlichen Randbereichen von Bodelschwingh und Westerfildede sowie im Norden von Oestrich existieren kleinere räumliche Versorgungslücken.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Mengede rd. 393 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen (Durchschnitt Dortmund: 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Die Zentralität liegt bei 101, was im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund (Dortmund insgesamt: 98) auf eine durchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hinweist.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Mengede mit insgesamt drei Supermärkten (3 x Rewe), acht Discountern (3 x Netto, 2 x Aldi Nord, 2 x Lidl, 1 x Penny), einem SB-Warenhaus (Kaufland) und zwei internationalen Supermärkten (Tutak Frischmarkt, Wostok Minimarkt) ein leichter Hang zu discountorientierten Angebotsformen erkennbar ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie zahlreiche Kioske, Getränkemärkte, Einrichtungen des Lagerverkaufs und Hofläden. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Westerfildede (Penny, Netto) sind modern aufgestellt (vgl. Kapitel IV., 11.2.2), die Märkte in Mengede sind tlw. unterdurchschnittlich groß (vgl. Kapitel IV., 11.2.1).

Karte 80: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mengede



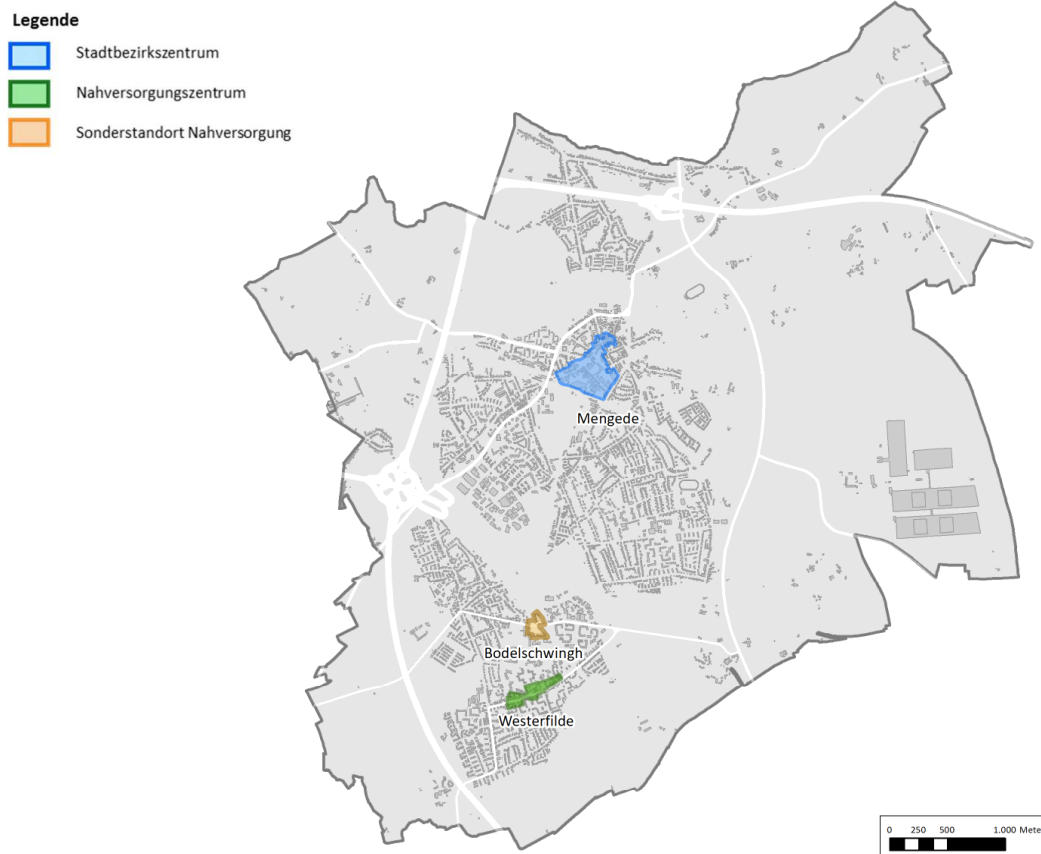
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

### 11.1 Zentren- und Standortstruktur in Mengede

In der Karte 81 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Mengede dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche sowie ein Sonderstandort Nahversorgung liegen im Stadtbezirk Mengede:

- /// Stadtbezirkszentrum Mengede (2013: Stadtbezirkszentrum Mengede)
- /// Nahversorgungszentrum Westerfilde (2013: Nahversorgungszentrum Westerfilde)
- /// Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh

**Karte 81: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Mengede**



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 11.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 11.2.1 Stadtbezirkszentrum Mengede

Der zentrale Versorgungsbereich Mengede befindet sich nordwestlich der City (rund 7,7 km Luftlinie) im Norden des Stadtbezirks Mengede im gleichnamigen statistischen Bezirk. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Dönnstraße, die an die Mengeder Straße anschließt, sowie die Straße Königshalt. Das Zentrum wird über den Bahnhof Dortmund Mengede sowie mehrere Bushaltestellen an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Mengede (rund 39.200 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Mengede	39.244	231,1
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5

**Versorgungsgebiet:** Stadtbezirk Mengede (rd. 39.244 Einwohner\*innen / rd. 231,1 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	11	26	4.720	48	30,0	55	88,7	34
Blumen, zoologischer Bedarf	1	2	325	3	1,5	3	5,6	27
Gesundheit / Körperpflege	5	12	1.345	14	8,3	15	16,9	49
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	<b>6.390</b>	<b>65</b>	<b>39,9</b>	<b>73</b>	<b>111,1</b>	<b>36</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	2	5	545	6	2,3	4	10,9	21
Bekleidung	7	17	725	7	2,6	5	18,9	14
Schuhe / Lederwaren	1	2	200	2	0,9	2	5,2	17
Sport und Freizeit	1	2	95	1	0,4	1	8,5	5
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>1.565</b>	<b>16</b>	<b>6,1</b>	<b>11</b>	<b>43,4</b>	<b>14</b>
GPK / Haushaltswaren	5	12	860	9	2,9	5	3,3	87
Wohneinrichtung	3	7	315	3	0,8	1	5,2	15
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	-	-	-	-	13,9	-
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	2	215	2	0,9	2	8,3	10
Elektronik / Multimedia	1	2	160	2	0,9	2	13,9	6
Optik, Uhren / Schmuck	4	10	295	3	2,6	5	5,8	45
Baummarktsortimente	-	-	40	<1	0,2	<1	14,5	2
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	8,2	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	3,4	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>1.885</b>	<b>19</b>	<b>8,2</b>	<b>15</b>	<b>76,5</b>	<b>11</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>9.840</b>	<b>100</b>	<b>54,2</b>	<b>100</b>	<b>231,1</b>	<b>23</b>

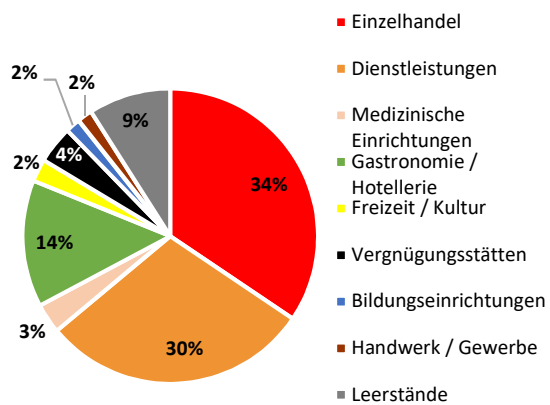
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

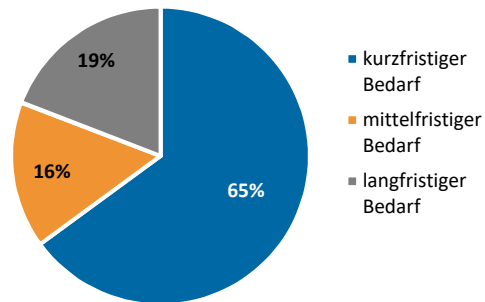
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



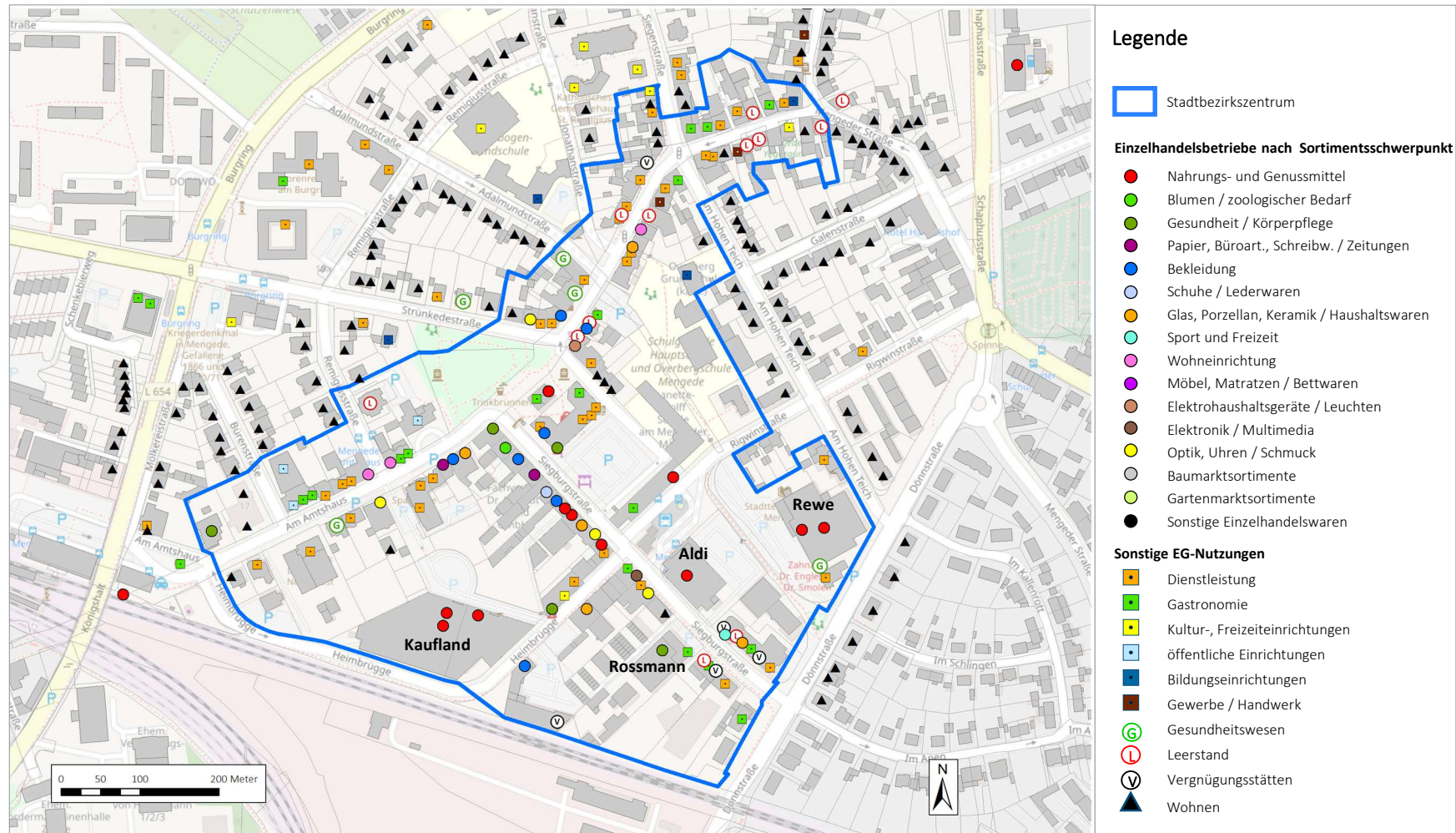
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK      Kaufland
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK      Rewe
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK      Aldi Nord, Rossmann, Tedi
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK      u. a. Kodi, Kik, Neuhoff Hausgeräte, Ernsting's family

Karte 82: Stadtbezirkszentrum Mengede



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- kompaktes Stadtbezirkszentrum Mengede innerhalb des historisch gewachsenen Ortskerns von Mengede erstreckt sich sowohl in West-Ost- als auch in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 550 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Osten und Westen, zudem auslaufender Geschäftsbesatz im Norden, in südlicher Richtung wird das Zentrum durch die Bahngleise begrenzt, welche eine städtebauliche Barriere darstellen; im Südosten schließt der Bahnhof (inkl. Busbahnhof) Dortmund Mengede (Regional- und S-Bankverkehr) an
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandelsdichte und Fußgängerfrequenz entlang der Siegburgstraße zwischen Amtshauspark und Dönnstraße; hier befindet sich der Standort des Wochenmarktes; sowohl inhabergeführter als auch filialisierter Einzelhandel vorhanden
- Nebenlage Mengeder Straße überwiegend mit Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben besetzt, zum Erhebungszeitpunkt Umgestaltung inkl. Fahrbahnerneuerung im Rahmen der Stadterneuerung Ortskern Mengede
- gegenüber 2013 kompaktere Abgrenzung im Bereich der Wohnnutzungen an der Straße Am Hohen Teich

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot mit Magnetbetrieben des kurzfristigen Bedarfs (Kaufland, Rewe, Aldi Nord, Rossmann); ergänzendes Angebot bei Bekleidung (u. a. Kik, Ernsting's family, inhabergeführte Fachgeschäfte); im langfristigen Bedarf insbesondere GPK, Haushaltswaren (u. a. Tedi, Kodi, Antiquitäten, Geschenkartikel), Elektrohaushaltsgeräte (Neuhoff) sowie Augenoptik (inhabergeführt und filialisiert) und Hörgeräteakustik
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 65 %); auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen rd. 16 % bzw. 19 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Mengede (rd. 39.244 Einwohner\*innen)
- ausgeprägtes Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst zahlreiche Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Versicherungen, Friseursalons, Kosmetikstudios, Pflegedienste, Reisebüros, Textilreinigung, Notar, Fahrschulen, Bestattungen etc.) sowie Gesundheitseinrichtungen (u. a. Ärztehaus, Ergotherapie, Physiotherapie, Zahnarztpraxen), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Café, Kneipe, Eiscafé, Imbisse), Freizeitnutzungen (u. a. Wellnesscenter, Yogastudio), öffentliche Nutzungen (u. a. Bezirksverwaltung, Polizei) sowie eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und Handwerksbetriebe (Baugewerbe, Sanitärinstallation)
- im Südosten der Siegburgstraße (Einmündung Dönnstraße) treten gehäuft Vergnügungsstätten und Leerstände auf; im kleinteiligen Geschäftsbesatz der Mengeder Straße sind Leerstände und Trading-Down-Effekte erkennbar, hier wird mit Stadtumbaumaßnahmen (Sanierungsgebiet bis Ende 2021) gegengesteuert
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 56 auf 42 (rd. - 25 %)
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 3.380 m<sup>2</sup> (rd. - 26 %)
- Rückgang der kleinteiligen Handelsfunktion in der Mengeder Straße (insb. östlich der Kreuzung Am Hohen Teich) und der südöstlichen Siegburgstraße (u. a. Schließung Fachmarkt Henning, Matratzen Concord); Angebotsrückgang v. a. bei Baumarktsortimenten, aber auch bei Bekleidung, Schuhe / Lederwaren; demgegenüber Angebotsausbau bei GPK / Haushaltswaren

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

- gewachsene Ortskernlage als funktionaler Mittelpunkt von Mengede; kompaktes kleinstädtisches Zentrum mit fußläufiger Erlebbarkeit
- Kernbereich des Stadtbezirkszentrums (entlang der Siegburgstraße) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen
- Magnetbetriebe Rewe und Kaufland von Hauptlage zurückversetzt, einzelhändlerischer Schwerpunkt im Süden des Zentrums mit nachlassendem Besatz in Richtung Norden; bereits überwiegend abgeschlossener Stadtsanierungs- / -umbauprozess, Siegburgstraße und weitere Nebenlagen schon deutlich aufgewertet
- räumliche Konzentration der Leerstände auf den Kreuzungsbereich Siegburgstraße / Dönnstraße und die nördliche Mengeder Straße
- grundsätzlich gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Dönnstraße, die an die Mengeder Straße anschließt, sowie die Hauptverkehrsstraße Königshalt
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV über den Bahnhof Dortmund Mengede (Regionalbahnen RB 32, RE 3, S-Bahnlinie S 2) die Bushaltestellen Mengede Bahnhof (Buslinien 415, 482), Mengede Markt (Buslinien 471, 477) sowie Mengede Amtshaus (Buslinie 482)
- gutes Parkplatzangebot; mehrere Parkmöglichkeiten am Wochenmarkt, bei den Lebensmittelmärkten sowie straßenbegleitend im Zentrum vorhanden, Dönnstraße mit Schrägeinstellung, Kaufland mit eigenem Parkdeck auf dem Dach

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- der Flächenrückgang in nicht zentrenrelevanten Branchen sollte aktiv zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen genutzt werden, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Wiederansiedlung Schuhgeschäft)
- ein besonderer Fokus sollte auf der Sicherung und Weiterentwicklung des gewachsenen Zentrums-kerns (Haupteinkaufslage Siegburgstraße) liegen; Nutzung des Rückgangs der Handelsnutzungen in der Mengeder Straße zur Qualifizierung als Standort für Gastronomie und Dienstleistungen
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Mengeder Marktplatz
- Konzentration des Handels auf die Hauptlage Siegburgstraße, Behebung der Häufung von Leerständen und Vergnügungsstätten

### 11.2.2 Nahversorgungszentrum Westerfilde

Der zentrale Versorgungsbereich Westerfilde befindet sich südlich im Stadtbezirk Mengede, im statistischen Bezirk Westerfilde. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Erschließungsstraße Westerfelder Straße. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird über zwei Bushaltestellen sowie die rd. 200 m östlich des Zentrums gelegenen Stadtbahn und S-Bahn Haltepunkte Westerfilde gewährleistet. Der Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh liegt nur rd. 0,4 km nördlich. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Unterbezirk Westerfilde (rund 7.000 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Westerfilde (rd. 7.014 Einwohner\*innen/ rd. 41,1 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

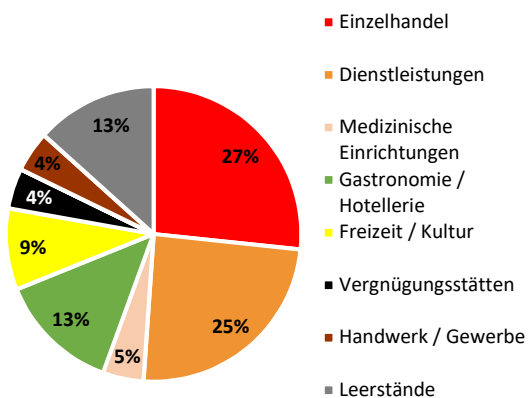
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	7	58	1.870	60	10,1	69	15,8	64
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	45	1	0,2	1	1,0	18
Gesundheit / Körperpflege	1	8	290	9	1,7	12	3,0	56
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8</b>	<b>67</b>	<b>2.205</b>	<b>71</b>	<b>12,0</b>	<b>82</b>	<b>19,8</b>	<b>61</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>455</b>	<b>15</b>	<b>1,4</b>	<b>10</b>	<b>7,7</b>	<b>19</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>455</b>	<b>15</b>	<b>1,2</b>	<b>8</b>	<b>13,6</b>	<b>8</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>3.115</b>	<b>100</b>	<b>14,5</b>	<b>100</b>	<b>41,1</b>	<b>35</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

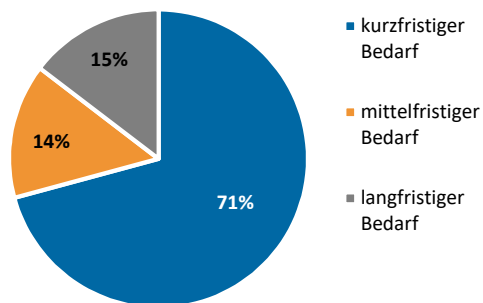
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

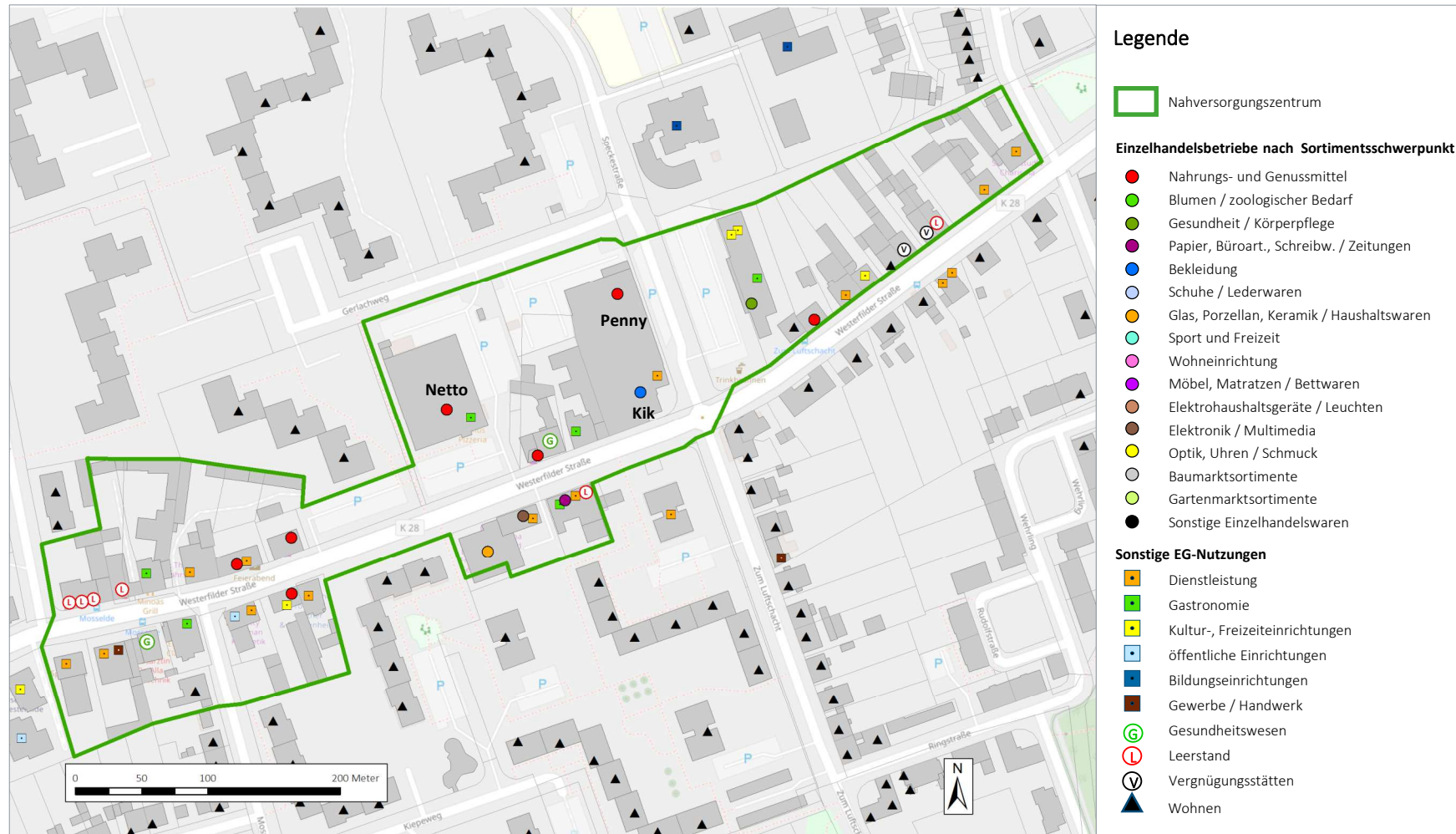


#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Netto, Penny
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Kik
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Tedi, Apotheke, Bäckereien, orientalische Lebensmittel, Kioske



Karte 83: Nahversorgungszentrum Westerfilde



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Westerfilde erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 520 m straßenbegleitend entlang der Westerfilder Straße zwischen Rohdesdick im Westen und der Wenemarstraße im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen vier Himmelsrichtungen, in Richtung Westen zudem auslaufender Geschäftsbesatz, im Osten grenzt ein Spielplatz an
- einzelhändlerischer Schwerpunkt im Kreuzungsbereich Westerfilder Straße / Speckestraße mit den Lebensmitteldiscountern Netto und Penny sowie Tedi und der Apotheke mit den vorgelagerten Parkplätzen, Nebenlagen im Osten und Westen mit kleinteiligen Ladeneinheiten
- gegenüber 2013 kompaktere Abgrenzung des Nahversorgungszentrums westlich der Straße Rohdesdick aufgrund nachlassenden Besatzes sowie im Bereich der reinen Wohnnutzung auf der südlichen Straßenseite östlich der Straße Zum Luftschacht

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** discountorientiertes Angebot mit Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf (Netto, Penny) und ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, darunter Kik, Tedi, Orient Markt, An- und Verkauf
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 71 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 1.870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittel- und langfristiger Bedarfsbereich v. a. durch Fachmärkte Kik und Tedi repräsentiert
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (u. a. Bank, Versicherung, Kosmetik, Friseursalons, Pflegedienst, Sonnenstudio), Gesundheitseinrichtungen (Arztpraxis, Logopädie), Gastronomiebetriebe (Bistro, Imbisse, Eiscafé), das Quartiersmanagement sowie einen kleinteiligen Gewerbebetrieb (Reparaturservice)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion noch gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 21 auf 12 (rd. - 43 %); insbesondere Schließung kleinteiliger Geschäfte, Wegfall Rewe Getränkemarkt
- Umstrukturierungen insb. durch Schließung des Supermarktes Rewe und Nachnutzung durch moderne Filiale von Netto, Nachbelegung der ehemaligen Netto- und Rewe-Getränkemarktfläche durch Penny und des ehemaligen Frischmarkts Atlantik durch Tedi
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 800 m<sup>2</sup> (rd. - 21 %); Rückgang insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, aber auch bei Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Blumen; demgegenüber Angebotsausbau bei GPK, Haushaltswaren
- während sich der zentrale Bereich des Nahversorgungszentrums anpassen / stabilisieren konnte sind in den Randbereichen (westlich und östlich) Trading-Down-Effekte mit Leerstandsbildung und absinkender städtebaulicher Qualität festzustellen, darunter eine Häufung an Vergnügungsstätten

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- durch langgestreckte Struktur mit rd. 520 m West-Ost-Ausrichtung und Lage der Magnetbetriebe in der Mitte lässt die fußläufige Erlebbarkeit in den Randbereichen nach, insgesamt geringe Fußgängerfrequenzen und wenig Aufenthaltsqualität
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Erschließungsstraße Westerfilder Straße an die umliegenden Wohngebiete des statistischen Bezirks Westerfilde, weniger Austauschbeziehungen mit den Wohngebieten im nördlich angrenzenden Bodelschwingh
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Bushaltestellen Mosselde und Zum Luftschacht (Buslinien 470, 471) sowie die rd. 200 m östlich des Zentrums gelegenen Stadtbahn und S-Bahn Haltepunkte Westerfilde im zentralen Versorgungsbereich.



- Parkplätze sind zentral vor der Apotheke, bei den Lebensmittelmärkten sowie beidseitig straßenbegleitend vorhanden

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege und zentrenrelevanten Branchen
- Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- weitere Verringerung der Trading-Down-Effekte und der Häufung der Vergnügungsstätten

## 11.3 Sonstige Standorte

### 11.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	67	2.340	71	16,5	78
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	65	2	0,2	1
Gesundheit / Körperpflege	-	-	280	9	2,0	9
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4</b>	<b>67</b>	<b>2.685</b>	<b>82</b>	<b>18,6</b>	<b>88</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>485</b>	<b>15</b>	<b>1,9</b>	<b>9</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115</b>	<b>4</b>	<b>0,6</b>	<b>3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>3.285</b>	<b>100</b>	<b>21,1</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

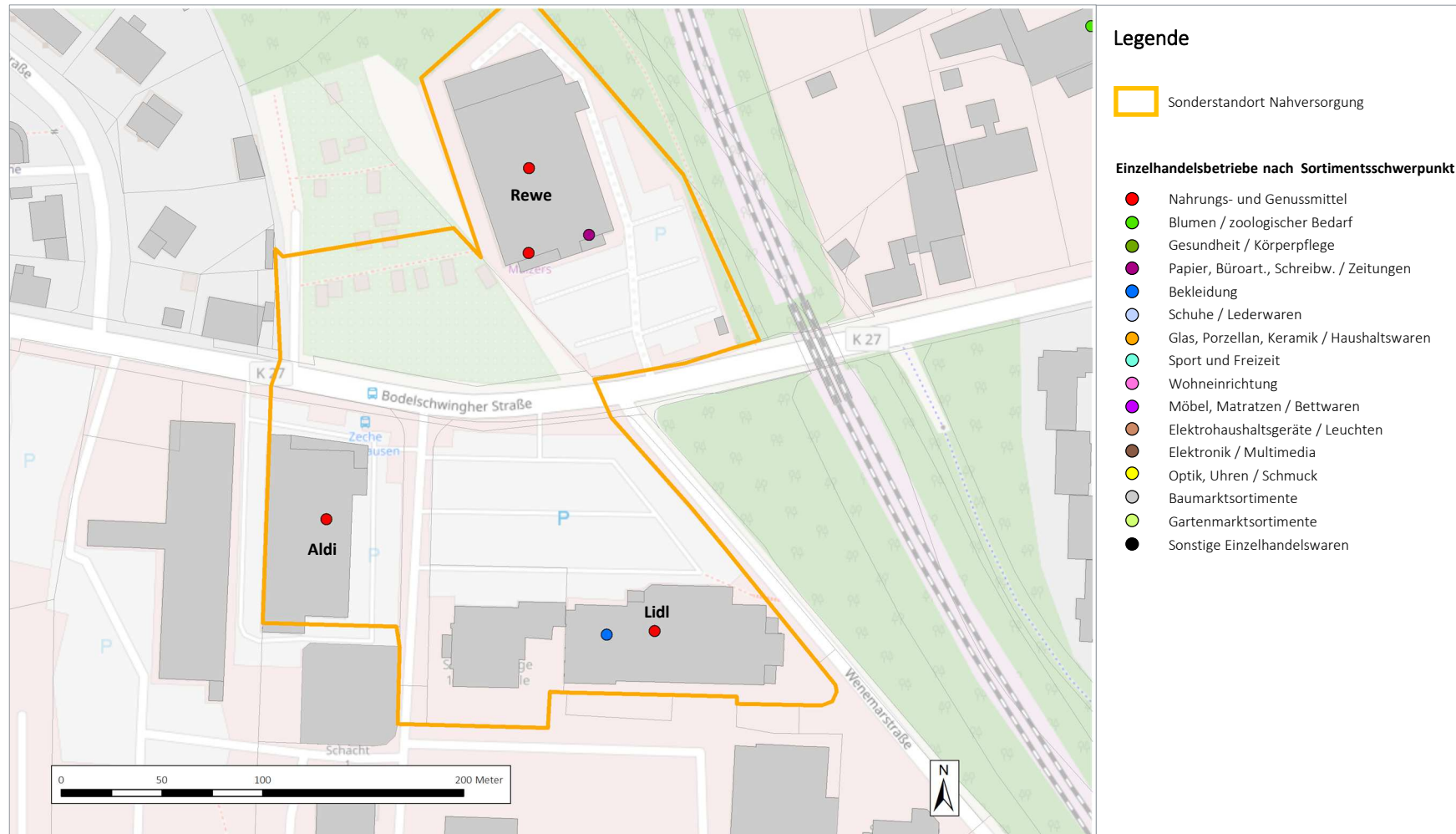
Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

---

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
  - größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe
  - 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Aldi Nord, Lidl, NKD
  - bis unter 400 m<sup>2</sup> VK Bäckerei, Kiosk
-

Karte 84: Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Standortbereich Bodelschwingh befindet sich im Süden des Stadtbezirks Mengede im statistischen Bezirk Bodelschwingh
- der kompakte Sonderstandort Nahversorgung umfasst die Einzelhandelsbetriebe vor der ehemaligen Zeche Westhausen an der Bodelschwingher Straße mit einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 140 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 210 m
- überwiegend autokundenorientierter Standort, der aus Bodelschwingh und Westerfilde mit dem Pkw gut über die Bodelschwingher Straße zu erreichen ist
- ehemaliger Zechenstandort in gewerblich geprägtem Umfeld, in zwei Himmelsrichtungen sind neben gewerblichen auch Wohnnutzungen vorhanden
- gegenüber 2013 keine Änderung der Abgrenzung

### Angebots- und Nachfragesituation

- Angebotssituation umfasst die vorhandenen Lebensmittelbetriebe Aldi Nord, Rewe und Lidl, den Textildiscounter NKD sowie ergänzende Angebotsformate mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Bäckerei, Lotto-Kiosk); Anbieter Rewe und Aldi Nord mit überwiegend modernen Marktauftritten; nach Schließung von Rewe in Westerfilde stellt Rewe hier den einzigen Supermarkt im zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Bodelschwingh und Westerfilde dar
- ergänzende zentrenprägende Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden
- Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete der Unterbezirke Bodelschwingh und Westerfilde

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- Betriebsanzahl unverändert, Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 145 m<sup>2</sup> (rd. + 5 %) durch kleinere Umstrukturierungen, Nachnutzung von Supermarkt Fruchtbörse Limberg durch Rewe sowie von Kik durch NKD

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ der Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für Bodelschwingh und eine ergänzende Versorgungsfunktion für Westerfilde. Aufgrund der städtebaulich isolierten Lage und der vorhandenen Nutzungsstruktur (fehlende Komplementärnutzungen; überwiegend gewerblicher Charakter) ist der Standort nicht als zentraler Versorgungsbe- reich, sondern weiterhin als Sonderstandort Nahversorgung einzustufen
- ▶ Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern- sortimenten (groß- und nicht großflächig) ist auszuschließen. Die bestehenden Betriebe sind auf ih- ren Bestand zu begrenzen (je nach Ausgangssituation bezogen auf den bauplanungsrechtlichen- o- der baurechtlichen Bestand)

### 11.3.2 Nahversorgungsstandorte in Mengede

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnte im Stadtbezirk Mengede der Standortbereiche **Nette** als Nahversorgungsstandort bestätigt werden (vgl. Übersicht 14), die **Nahversorgungsstandorte Königshalt, Hansemannstraße** und **Mengeder Straße** werden neu ausgewiesen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 14: Nahversorgungsstandorte in Mengede

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Nette (Käthe-Kollwitz-Straße / Ammerstraße)</b>	Netto, Lagerverkauf, Kiosk, Bäckerei	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	905
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Alte Kolonie	Nonfood	185
		zentrenprägendes Angebot in ehemaligem Quartiersversorgungszentrum wird ergänzt durch Versicherung und Imbiss, drei Ladeneinheiten in der Ammerstraße standen zum Erhebungszeitpunkt leer	<b>gesamt</b>	<b>1.090</b>
		Standortbereich Ammerstraße durch Leerstände und deutlichen Bedeutungsverlust gekennzeichnet, Standortbereich Käthe-Kollwitz-Straße (Netto) erreicht nur eine geringe Zentralität und wirkt kaum über den Nahbereich hinaus, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich		
<b>Königshalt</b>	Lidl, Bäckerei	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	815
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Oestrich	Nonfood	185
		Anbieter Lidl stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>1.000</b>
<b>Hansemannstraße</b>	Tutak Frischmarkt	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	390
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Oestrich	Nonfood	70
		Anbieter Tutak Frischmarkt stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>460</b>
<b>Mengeder Straße</b>	Rewe, Netto, Tankstelle, Bäckerei, Kiosk	Neuausweisung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	1.660
		Einzelhandelsangebot besteht aus Lebensmittelmärkten Rewe und Netto, Tankstelle, Bäckereifiliale und Kiosk	Nonfood	370
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Nette	<b>gesamt</b>	<b>2.030</b>

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>
		<p>Standortbereich ist nur teilweise siedlungsräumlich integriert und weist kaum ergänzende Nutzungen auf, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</p>	

GMA-Empfehlungen 2022

## 12. Standortprofil Scharnhorst

Der Stadtbezirk Scharnhorst liegt im nordöstlichen Dortmunder Stadtgebiet. Seine Fläche beträgt 31,32 km<sup>2</sup>.

Karte 85: Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke



Quelle: Kartengrundlagen Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt; GMA-Darstellung 2022

Mit rd. **46.600 Einwohner\*innen** und 1.489 Einwohner\*innen je km<sup>2</sup> weist der Stadtbezirk Scharnhorst die zweitgeringste Einwohnerdichte unter den Stadtbezirken Dortmunds auf. Einheitlicher und höher verdichteter Geschosswohnungsbau findet sich vorwiegend im statistischen Bezirk Scharnhorst-Ost, die meisten anderen Ortsteile bzw. statistischen Bezirke sind heterogen strukturiert und noch als eigenständige Siedlungen erkennbar.

Tabelle 45: Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Scharnhorst

<b>Einwohner*innen im Stadtbezirk</b>	46.626 (2011: 44.413)
<b>Einwohnerdichte</b>	1.489 Einwohner*innen/km <sup>2</sup>
<b>Statistische Bezirke (Einwohner*innen)</b>	210 Derne (6.817) 220 Hostedde (2.311) 230 Kirchderne (4.124) 240 Kurl-Husen (7.296) 250 Lanstrop (4.426) 260 Alt-Scharnhorst (8.893) 270 Scharnhorst-Ost (12.759)

Quelle: Dortmunder Statistik, Stand: 31.12.2020



Im Masterplan Einzelhandel 2013 wurden drei **zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen, diese werden im Masterplan Einzelhandel 2021 bestätigt. Neu ausgewiesen wird der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lanstrop, welcher 2013 noch als Nahversorgungsstandort eingestuft wurde (vgl. Kapitel IV., 12.2.1 – 12.2.4). Der bereits 2013 dargestellte Sonderstandort Nahversorgung Droote sowie die Nahversorgungsstandorte Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße und Alt-Scharnhorst / Gleiwitzstraße werden ebenfalls bestätigt. In Kirchderne soll ein neuer Nahversorgungsstandort entstehen.

**Tabelle 46: Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst**

Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst	
<b>Zentren- und Standortstruktur</b>	<p><u>gemäß Masterplan 2013:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Scharnhorst                      Nahversorgungszentrum Derne                      Nahversorgungszentrum Husen-Kurl</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Droote</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte:</b>                      Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße                      Alt-Scharnhorst / Gleiwitzstraße                      Lanstrop</p> <p><u>gemäß Masterplan 2021:</u>  <b>Zentrale Versorgungsbereiche:</b>                      Stadtbezirkszentrum Scharnhorst (vgl. Kapitel IV., 12.2.1)                      Nahversorgungszentrum Derne (vgl. Kapitel IV., 12.2.2)                      Nahversorgungszentrum Husen-Kurl (vgl. Kapitel IV., 12.2.3)                      Nahversorgungszentrum Lanstrop (vgl. Kapitel IV., 12.2.4)</p> <p><b>Sonderstandorte Nahversorgung:</b>                      Droote (vgl. Kapitel IV., 12.3.1)</p> <p><b>Nahversorgungsstandorte :</b>                      Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße                      Alt-Scharnhorst / Gleiwitzstraße                      Kirchderne / Derner Straße                      (vgl. Kapitel IV., 12.3.3)</p>
<b>Gesamte Verkaufsfläche im Stadtbezirk</b>	29.050 m <sup>2</sup>
davon in Zentren	13.115 m <sup>2</sup> (rd. 45 %)
davon an Sonderstandorten Nahversorgung	10.540 m <sup>2</sup> (rd. 36 %)
davon an Sondergebietsstandorten	- - -
<b>Verkaufsfläche pro Einwohner*innen</b>	623 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen (Dortmund gesamt: 1.372 m <sup>2</sup> / 1.000 Einwohner*innen)
<b>Einzelhandelsrelevante</b>	90,1 (Dortmund 94,0; BRD Durchschnitt Index=100,0)

Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst	
<b>Kaufkraftkennziffer</b>	
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf</b>	5.740 Euro
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial monetär</b>	267,6 Mio. €

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021

Zentren- und Standortstruktur 2013: Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel Dortmund 2013.

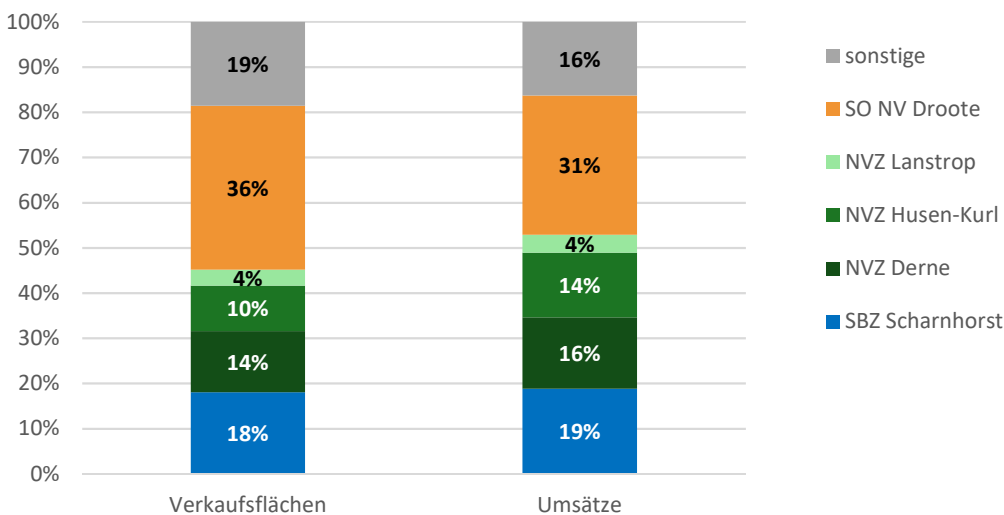
Kaufkraftdaten: GMA-Berechnungen 2022 unter Verwendung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten (PLZ-Ebene) von MB Research (Stand: 2020).

Ein Großteil der **Verkaufsflächen** im Stadtbezirk Scharnhorst (rd. 45 %) ist in der Summe den Zentren zuzuordnen. Der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt jedoch auf den Sonderstandort Nahversorgung Droote, über ein Drittel der bezirklichen Verkaufsfläche (rd. 36 %) ist hier verortet. Dieses ist gleichzeitig der umsatzstärkste Standortbereich im Stadtbezirk; hier wird rd. 31 % des einzelhandelsseitigen Umsatzes in Scharnhorst erwirtschaftet (vgl. Abbildung 27).

Mit einem Wert von 90,1 liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** für den Stadtbezirk Scharnhorst sowohl unter dem gesamtstädtischen Wert (94,0) als auch unter dem bundesdeutschen Indexwert (100). Die **Zentralität** von 48 zeigt, dass mit Ausnahme des kurzfristigen Bedarfs und der Warengruppe GPK / Haushaltswaren ein Großteil der lokalen Kaufkraft aus Scharnhorst abfließt (vgl. Tabelle 47). Auch im Vergleich zu den anderen Außenbezirken ist dieser Wert als unterdurchschnittlich einzustufen.

**Gegenüber 2013** ist in Scharnhorst sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. – 15 %) als auch bei der Verkaufsflächenausstattung (rd. – 5 %) eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Dementgegen entwickelten sich die Zentren des Stadtbezirks jedoch größtenteils stabil (vgl. Kapitel IV., 12.2).

Abbildung 27: Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Scharnhorst)



Quelle: GMA-Berechnungen 2021

Hinsichtlich der **sortimentspezifischen Verkaufsflächenverteilung** in Scharnhorst ist ein eindeutiger Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 48 % der Gesamtverkaufsfläche in Scharnhorst) und Gesundheit / Körperpflege (rd. 9 %) auszumachen (vgl. Tabelle 47). Weitere Schwerpunkte liegen auf typisch zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, GPK / Haushaltswaren). Im langfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot überwiegend kleinteilig geprägt. Deutliche Angebotsdefizite sind insbesondere bei Sport und Freizeit (nur als Randsortiment, Zentralität von 3), Elektronik / Multimedia (ein Betrieb, Zentralität von 7) sowie in den Bau- und Gartenmarktsortimenten (Zentralitäten von 9 bzw. 14) auszumachen.

**Tabelle 47: Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Scharnhorst**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	64	13.895	79,6	102,7	77
Blumen / zoolog. Bedarf	3	1.205	3,1	6,4	49
Gesundheit / Körperpflege	12	2.715	17,3	19,6	88
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>79</b>	<b>17.815</b>	<b>100,1</b>	<b>128,7</b>	<b>78</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Bücher / Spielwaren	5	1.125	3,8	12,6	30
Bekleidung	9	2.460	6,9	21,8	31
Schuhe / Lederwaren	1	680	2,3	6,0	38
Sport und Freizeit	-	110	0,3	9,8	3
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>15</b>	<b>4.375</b>	<b>13,2</b>	<b>50,3</b>	<b>26</b>
GPK / Haushaltswaren	6	2.470	5,7	3,8	148
Wohneinrichtung	-	900	1,8	6,0	30
Möbel, Matratzen / Bettwaren	2	915	1,8	16,1	11
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1	420	1,1	9,6	12
Elektronik / Multimedia	1	265	1,1	16,0	7
Optik, Uhren / Schmuck	5	240	1,9	6,8	27
Baumarktsortimente	2	780	1,5	16,8	9
Gartenmarktsortimente	1	870	1,3	9,5	14
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	3,9	-
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>18</b>	<b>6.860</b>	<b>16,2</b>	<b>88,6</b>	<b>18</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>112</b>	<b>29.050</b>	<b>129,5</b>	<b>267,6</b>	<b>48</b>

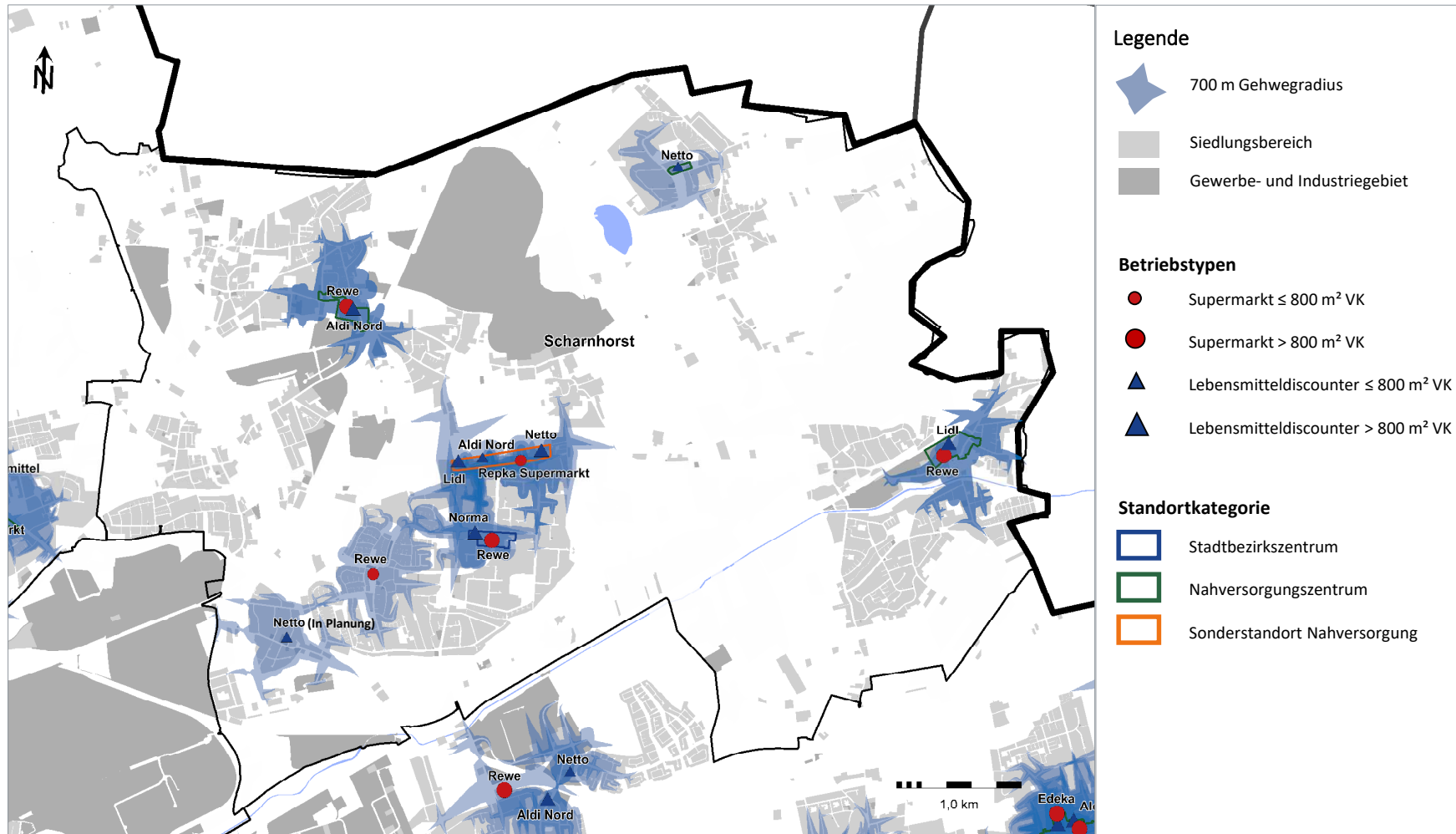
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Stadtbezirk Scharnhorst zeigt sich hinsichtlich der **räumlichen Verteilung** der ansässigen Lebensmittelbetriebe insgesamt eine Konzentration auf Alt-Scharnhorst und Scharnhorst-Ost, wo eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung gewährleistet ist (vgl. Karte 86). Die Angebote im Stadtbezirkszentrum Scharnhorst und am Sonderstandort Nahversorgung Droote werden ergänzt durch kleinteiligere Nahversorgungsangebote. In Derne und Husen-Kurl ist eine starke Konzentration auf die jeweiligen Zentren festzuhalten, auch Lanstrop verfügt über ein eigenes Nahversorgungszentrum. Somit ergeben sich räumliche Versorgungslücken in den Randbereichen von Kurl-Husen, Derne und Lanstrop, die jedoch durch eine geringe Bevölkerungsdichte zu relativieren sind. Lediglich Kirchderne weist keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen auf. Zur Schließung dieser räumlichen Versorgungslücke ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.

Bezogen auf den Stadtbezirk beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Scharnhorst rd. 298 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen und liegt somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Dortmund: 381 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner\*innen). Ebenso ist die Zentralität des Stadtbezirkes (77) als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen (Gesamtstadt Dortmund: 98). Insgesamt weisen diese Kennwerte auf eine im Vergleich zur Gesamtstadt Dortmund deutlich unterdurchschnittliche **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich hin.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Scharnhorst mit insgesamt vier Supermärkten (4 x Rewe), acht Discountern (3 x Netto, 2 x Aldi Nord, 2 x Lidl, Norma) und einem internationalen Supermarkt (Repka Supermarkt) ein eher discountlastiger Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie kleinere Spezialisten (z. B. kleine Bioläden, Obst- und Gemüsegeschäfte, Hofladen). Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelanbieter verfügt über zeitgemäße bis moderne Marktauftritte, jedoch überwiegend unterdurchschnittliche Flächengrößen.

Karte 86: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Scharnhorst



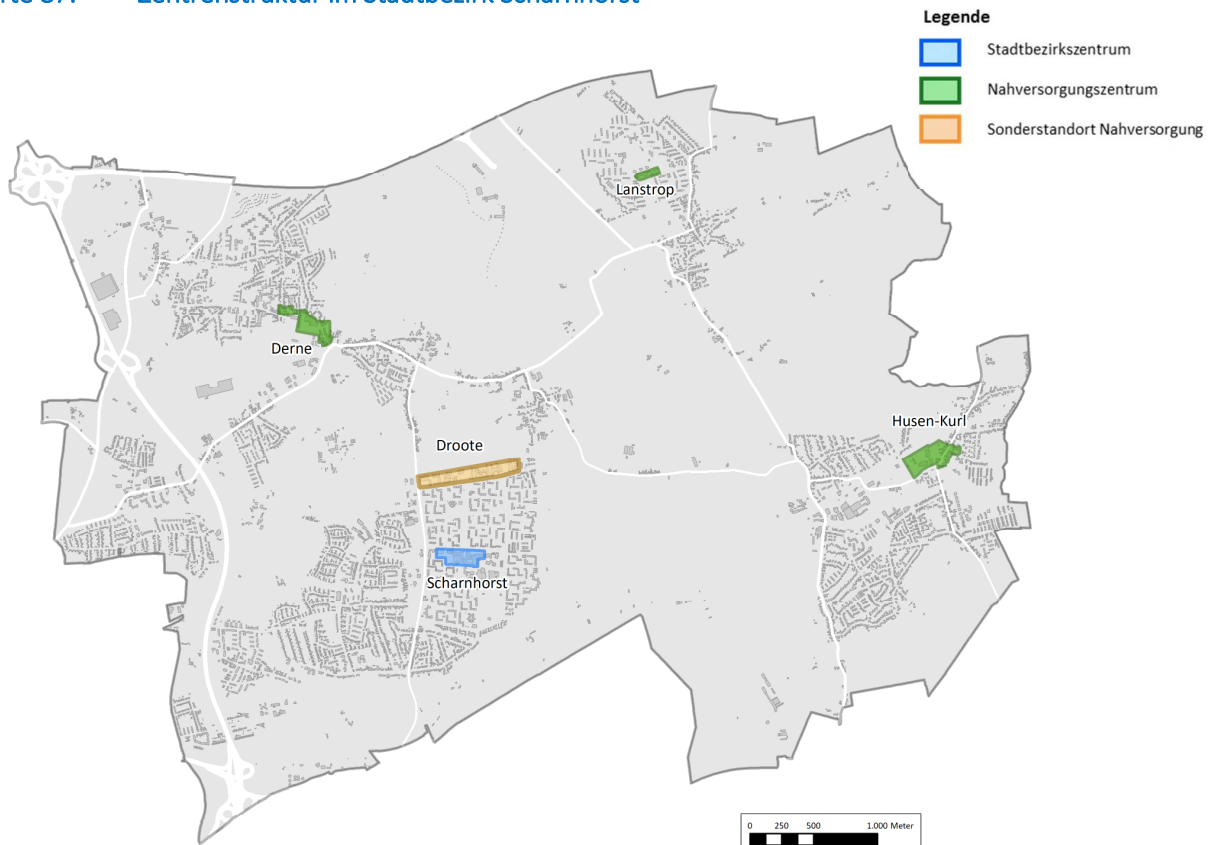
Quelle: Kartengrundlage / -hintergrund: Stadt Dortmund 2021; Datengrundlage: GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

## 12.1 Zentren- und Standortstruktur in Scharnhorst

In der Karte 87 wird die **Zentrenstruktur** des Masterplans Einzelhandel 2021 für den Stadtbezirk Scharnhorst dargestellt, wobei nach den unterschiedlichen Standortkategorien differenziert wird. Folgende zentrale Versorgungsbereiche – unter Berücksichtigung der ergänzenden Sonderstandorte Nahversorgung – liegen im Stadtbezirk Scharnhorst:

- /// Stadtbezirkszentrum Scharnhorst (2013: Stadtbezirkszentrum Scharnhorst)
- /// Nahversorgungszentrum Derne (2013: Nahversorgungszentrum Derne)
- /// Nahversorgungszentrum Husen-Kurl (2013: Nahversorgungszentrum Husen-Kurl)
- /// Nahversorgungszentrum Lanstrop (2013: Nahversorgungsstandort Lanstrop)
- /// Sonderstandort Nahversorgung Droote

Karte 87: Zentrenstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst



Quelle: GMA-Darstellung 2022

## 12.2 Zentrale Versorgungsbereiche

### 12.2.1 Stadtbezirkszentrum Scharnhorst

Der zentrale Bereich Scharnhorst befindet sich nordöstlich der City (rund 6,2 km Luftlinie) im Süden des Stadtbezirks Scharnhorst im statistischen Bezirk Scharnhorst-Ost. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gleiwitzstraße. Es wird über eine Stadtbahnhaltestelle und eine Bushaltestelle an das Dortmunder ÖPNV-Netz angebunden. Das Zentrum ist als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Scharnhorst (rund 46.600 Einwohner\*innen) übernehmen.

Teilraum	Einwohner*innen zum 31.12.2020	Kaufkraft Einzelhandel (in Mio. €)
▪ Stadtbezirk Scharnhorst	46.626	267,6
▪ Stadt Dortmund gesamt	603.609	3.618,5

**Versorgungsgebiet:** Stadtbezirk Scharnhorst (rd. 46.626 Einwohner\*innen / rd. 267,6 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	9	38	2.200	42	11,7	48	102,7	11
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	95	2	0,3	1	6,4	5
Gesundheit / Körperpflege	3	13	680	13	4,7	19	19,6	24
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>2.975</b>	<b>57</b>	<b>16,8</b>	<b>69</b>	<b>128,7</b>	<b>13</b>
Papier, Büroartikel, Schreibwaren/ Zeitungen / Bücher / Spielwaren	2	8	370	7	1,2	5	12,6	10
Bekleidung	4	17	615	12	1,8	7	21,8	8
Schuhe / Lederwaren	1	4	470	9	1,7	7	6,0	29
Sport und Freizeit	-	-	5	<1	<0,1	<1	9,8	<1
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>29</b>	<b>1.460</b>	<b>28</b>	<b>4,8</b>	<b>20</b>	<b>50,3</b>	<b>9</b>
GPK / Haushaltswaren	2	8	395	8	1,1	5	3,8	30
Wohneinrichtung	-	-	125	2	0,3	1	6,0	5
Möbel, Matratzen / Bettwaren	-	-	15	<1	<0,1	<1	16,1	<1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	65	1	0,2	1	9,6	2
Elektronik / Multimedia	1	4	85	2	0,4	2	16,0	3
Optik, Uhren / Schmuck	2	8	95	2	0,6	3	6,8	9
Baummarktsortimente	-	-	25	<1	0,1	<1	16,8	1
Gartenmarktsortimente	-	-	-	-	-	-	9,5	-
Sonstige Einzelhandelswaren	-	-	-	-	-	-	3,9	-
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>21</b>	<b>805</b>	<b>15</b>	<b>2,8</b>	<b>11</b>	<b>88,6</b>	<b>3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>100</b>	<b>5.240</b>	<b>100</b>	<b>24,4</b>	<b>100</b>	<b>267,6</b>	<b>9</b>

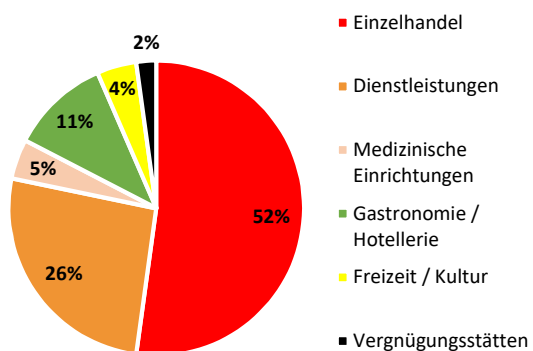
1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

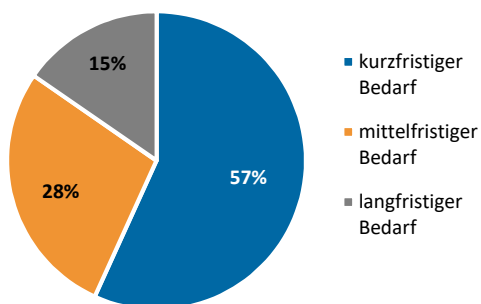
Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)



Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



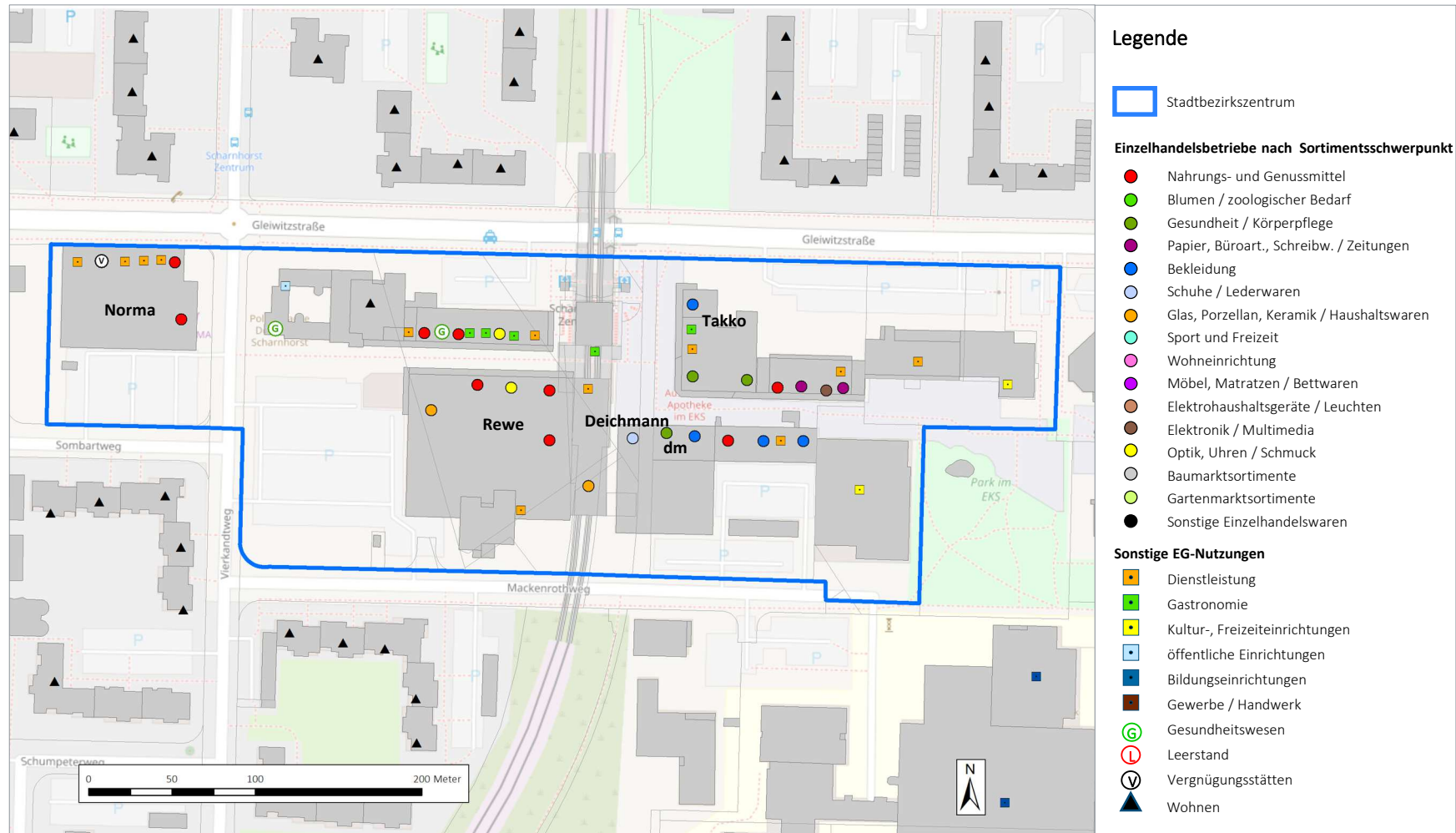
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Norma
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK dm, Takko, Deichmann
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Tedi, Kodi, NKD, Ernsting's family, Apotheke, Buchhandlung, Sanitätshaus, Mobilfunk, Hörgeräte, Bäckereien

Karte 88: Stadtbezirkszentrum Scharnhorst



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Stadtbezirkszentrum Scharnhorst erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 370 m entlang der Gleiwitzstraße; die maximale Ausdehnung des Zentrums in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 120 m
- als geplantes Zentrum der Großwohnsiedlung Scharnhorst-Ost ist das Stadtbezirkszentrum mit der Stadtbahn-Station in zentraler Lage in die Siedlungsstrukturen eingebettet; im Umfeld weitere zentrumsprägenden Nutzungen wie das Schulzentrum Scharnhorst, kirchliche Einrichtungen und das Hallenbad „Die Welle“
- kompakte Einkaufspassage „EKS“ mit zentralem Platz an der Stadtbahn-Station und rechteckigem Grundriss, ergänzt um Norma-Discounter mit Ladenzeile westlich des Vierkandtwegs
- gegenüber 2013 wird der Platz mit Grünflächen zwischen Hallenbad und Gemeindezentrum nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereichs dargestellt, da der Schwerpunkt des Zentrums eher westlich davon liegt

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs; standortadäquater Nutzungsmix mit Nahversorgungs- und Fachmarktbausteinen
- deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 57 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Gesundheit / Körperpflege mit rd. 680 m<sup>2</sup>; auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 28 % bzw. 15 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen
- Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Scharnhorst (rd. 46.626 Einwohner\*innen) zugewiesen, derzeit wird eine Versorgungsbedeutung für den Stadtbezirk Scharnhorst, insbesondere den statistischen Bezirk / die Großwohnsiedlung Scharnhorst-Ost erreicht
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst vielfältige Dienstleistungsangebote (Banken, Friseursalons, Sonnen- und Kosmetikstudio, Reisebüro u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (Kinder- und Jugendmedizin, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Imbisse, Eiscafé), Freizeit- und Kulturangebote (Hallenbad, Begegnungszentrum) sowie öffentliche Einrichtungen (Bezirksverwaltungsstelle, Polizei)
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- geringfügige Steigerung der Betriebsanzahl von insgesamt 23 auf 24 (rd. + 4 %)
- Wachstum der Gesamtverkaufsfläche um rd. 1.030 m<sup>2</sup> (rd. + 23 %)
- insgesamt sehr stabile Entwicklung; Ausbau im zentrenrelevanten Einzelhandel durch Kodi Haushaltswarendiscounter

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- kompakt geplantes Zentrum mit sehr guter fußläufiger Erlebbarkeit
- funktionaler Mittelpunkt der umliegenden Großwohnsiedlung; unmittelbare Nähe zu Hallenbad, Schulzentrum und kirchlichen Einrichtungen; dadurch allerdings eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten
- einheitlich in rotem Klinker gepflasterte Fußgängerzone in der Einkaufspassage hält das „EKS“ städtebaulich zusammen; Fassadengestaltung eher funktional; Bausubstanz der 1960er / 70er Jahre teilweise sanierungsbedürftig, insbesondere im Bereich der Stadtbahn-Station
- keine Leerstände vorhanden
- gute großräumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Haupterschließungsstraße Gleiwitzstraße

- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahnhaltestelle Scharnhorst Zentrum (Linien U42, U 46) und der gleichnamige Bushaltestelle (Buslinien 420, 424, 425, 427) im zentralen Versorgungsbereich
- gutes Parkplatzangebot westlich von Rewe, ergänzende Parkplätze mit hoher Auslastung direkt an der Gleiwitzstraße, Norma mit eigener Parkplatzanlage

#### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen
- ▶ Ausbau der Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für den Stadtbezirk Scharnhorst
- ▶ Zuletzt sind am konkurrierenden Sonderstandort Nahversorgung Droote (ca. 0,5 km Luftlinie) mehrere Magnetbetriebe des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Action, Woolworth) realisiert worden, die zur Stärkung des Stadtbezirkszentrum beigetragen hätten; demnach ist ein Ausschluss solcher Fehlentwicklungen durch einen entsprechenden Ausschluss nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente am Sonderstandort Droote zum Schutz der Entwicklung des Stadtbezirkszentrums Scharnhorst zu empfehlen

### 12.2.2 Nahversorgungszentrum Derne

Der zentrale Versorgungsbereich Derne befindet sich nordwestlich im Stadtbezirk Scharnhorst, im statistischen Bezirk Derne. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Altenderner Straße und Gneisenauallee, die eine Anbindung an die autobahnähnlich ausgebaute B 236 herstellen. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch den Regionalbahnhof Dortmund-Derne und zwei Bushaltestellen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Altenderne, Derne und Hstedde (rund 8.500 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Altenderne, Derne, Hstedde (rd. 8.508 Einwohner\*innen/ rd. 50,4 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

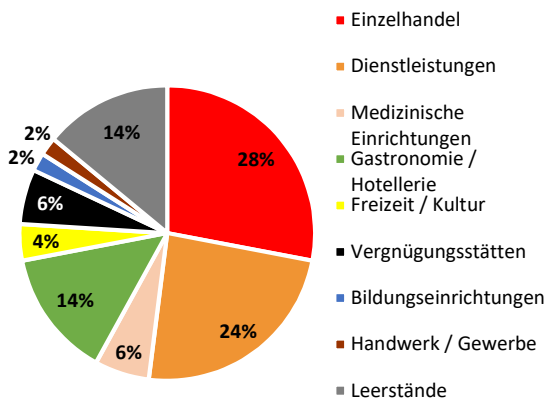
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	7	50	2.095	53	12,6	62	19,3	65
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	65	2	0,3	1	1,2	23
Gesundheit / Körperpflege	2	14	565	14	4,2	20	3,7	113
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>64</b>	<b>2.725</b>	<b>69</b>	<b>17,1</b>	<b>83</b>	<b>24,2</b>	<b>70</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>585</b>	<b>15</b>	<b>1,7</b>	<b>8</b>	<b>9,5</b>	<b>18</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>630</b>	<b>16</b>	<b>1,7</b>	<b>8</b>	<b>16,7</b>	<b>10</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>3.940</b>	<b>100</b>	<b>20,5</b>	<b>100</b>	<b>50,4</b>	<b>41</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

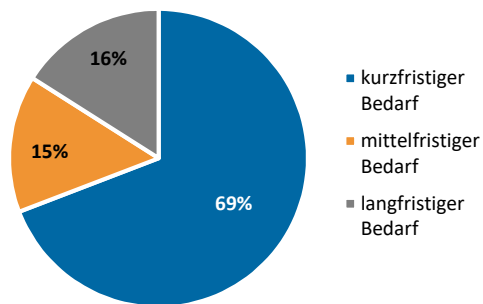
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



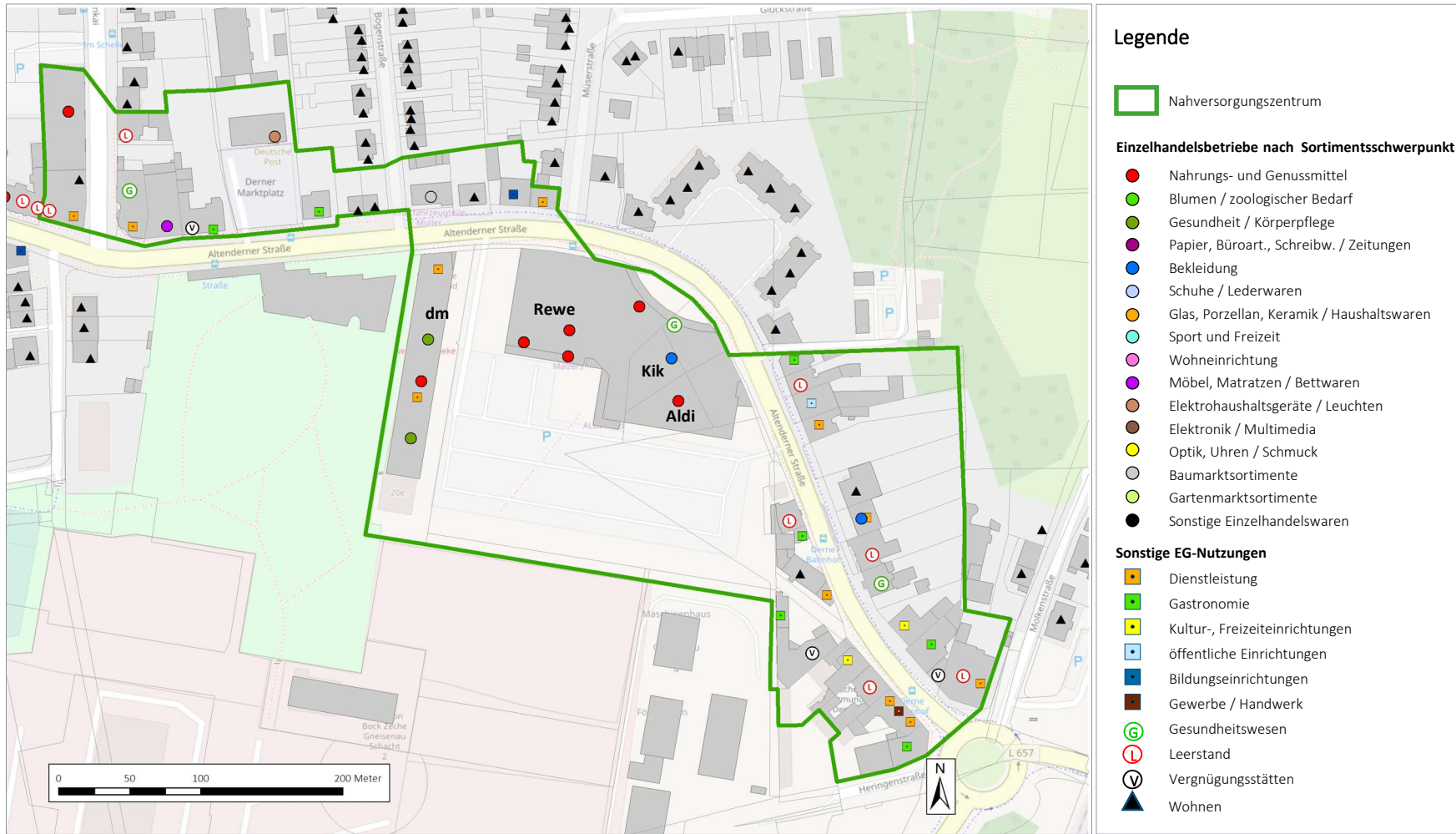
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Aldi Nord
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK dm, Kik
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Rewe Getränkemarkt, Apotheke, Kiosk, Bäckerei, Autoteile

Karte 89: Nahversorgungszentrum Derne



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Derne erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung über eine Distanz von rd. 500 m im Verlauf der Altenderner Straße; die größte Ausdehnung in Südwest-Nordost-Richtung beträgt rd. 190 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten; in südlicher Richtung schließt das Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau an
- Haupteinkaufslage im zentralen Bereich am Stadtteilpark Gneisenau mit introvertiertem Einkaufszentrum mit Aldi Nord, Rewe, Kik und dm; Nebenlage um den Derner Marktplatz (ggü. Stadtteilpark Gneisenau) mit kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen
- gegenüber 2013 ist der Stadtteilpark Gneisenau nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereichs, da sich der Schwerpunkt des Zentrums eher östlich orientiert

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe mit separatem Getränkemarkt, der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord, der Drogeriemarkt dm und der Textildiscounter Kik
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 69 %); auf Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 15 % bzw. 16 % der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verorteten Verkaufsflächen; u. a. Autoteile Müller und Sozialkaufhaus
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst Dienstleistungsangebote (Kosmetik, Friseursalons, Schneidereien, Sonnenstudio u. v. m.), Gesundheitseinrichtungen (Arztpraxis, Ergotherapie, Physiotherapie), Gastronomiebetriebe (Imbisse, Gaststätte, Café, Tanzcafé), eine Moschee sowie eine Kindertagesstätte und einen Dachdeckerbetrieb
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 trotz geringfügig größerer Abgrenzung Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 15 auf 14 (rd. - 6 %); mehrere kleinteilige Leerstände entlang der Altenderner Straße vorhanden
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 170 m<sup>2</sup> (rd. - 4 %); leichter Rückgang im kurz- und mittelfristigem Bedarf und Verschiebung hin zum langfristigen Bedarf (insb. Möbel)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich des kleinen Einkaufszentrums, südöstliche und nordwestliche Altenderner Straße mit geringen Fußgängerfrequenzen und geringer Nutzungsdichte
- Stadtteilpark Gneisenau als attraktiver Treffpunkt im Quartier mit Aussicht auf die historischen Fördertürme der ehemaligen Zeche Gneisenau
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsstraße Altenderner Straße an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund des östlich anschließenden Regionalbahnhofs Dortmund-Derne (Regionalbahnen RB50, RB51, RB59) und die Bushaltestellen DO-Derne Bf und Altenderner Straße (Buslinien 410, 411, 420) im zentralen Versorgungsbereich.
- räumliche Konzentration von Leerständen im Bahnhofsumfeld und im Kreuzungsbereich Im Schellenkai, nur ein kleinflächiger Leerstand innerhalb des Einkaufszentrums
- Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend sowie südlich des Einkaufszentrums vorhanden



### **Entwicklungspotenziale und Ziele**

- ▶ Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- ▶ Ansiedlung insbesondere zentrentrelevanter Sortimente
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum) ausgehend vom bereits attraktiven Statteilpark Gneisenau
- ▶ Nachnutzung Leerstände

### 12.2.3 Nahversorgungszentrum Husen-Kurl

Der zentrale Versorgungsbereich Husen-Kurl befindet sich östlich im Stadtbezirk Scharnhorst, im statistischen Bezirk Kurl-Husen. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Husener Straße. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch drei Bushaltestellen gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Husen Nord, Husen Süd, Kurl Nord und Kurl Süd (rund 7.300 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Husen Nord, Husen Süd, Kurl Nord, Kurl Süd (rd. 7.296 Einwohner\*innen/ rd. 43,4 Mio. € Kaufkraft)

#### Ausstattung

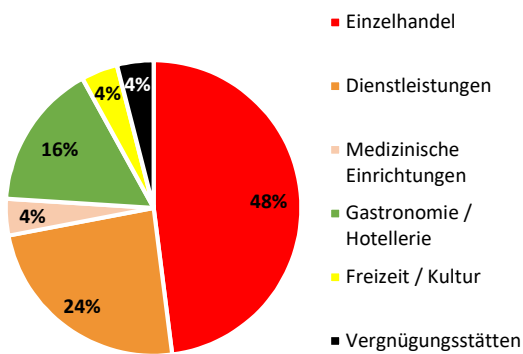
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	7	58	2.140	74	13,9	75	16,7	84
Blumen / zoolog. Bedarf	1	8	115	4	0,4	2	1,0	39
Gesundheit / Körperpflege	2	17	320	11	2,1	11	3,2	67
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>83</b>	<b>2.575</b>	<b>89</b>	<b>16,5</b>	<b>89</b>	<b>20,9</b>	<b>79</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>125</b>	<b>4</b>	<b>0,7</b>	<b>4</b>	<b>8,2</b>	<b>8</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>205</b>	<b>7</b>	<b>1,4</b>	<b>7</b>	<b>14,4</b>	<b>9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>2.905</b>	<b>100</b>	<b>18,5</b>	<b>100</b>	<b>43,4</b>	<b>43</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

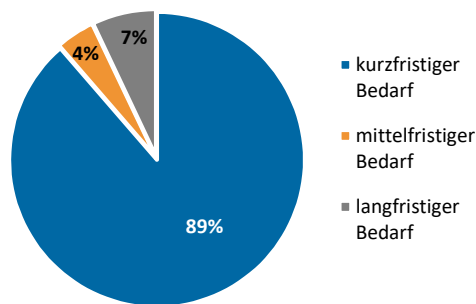
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



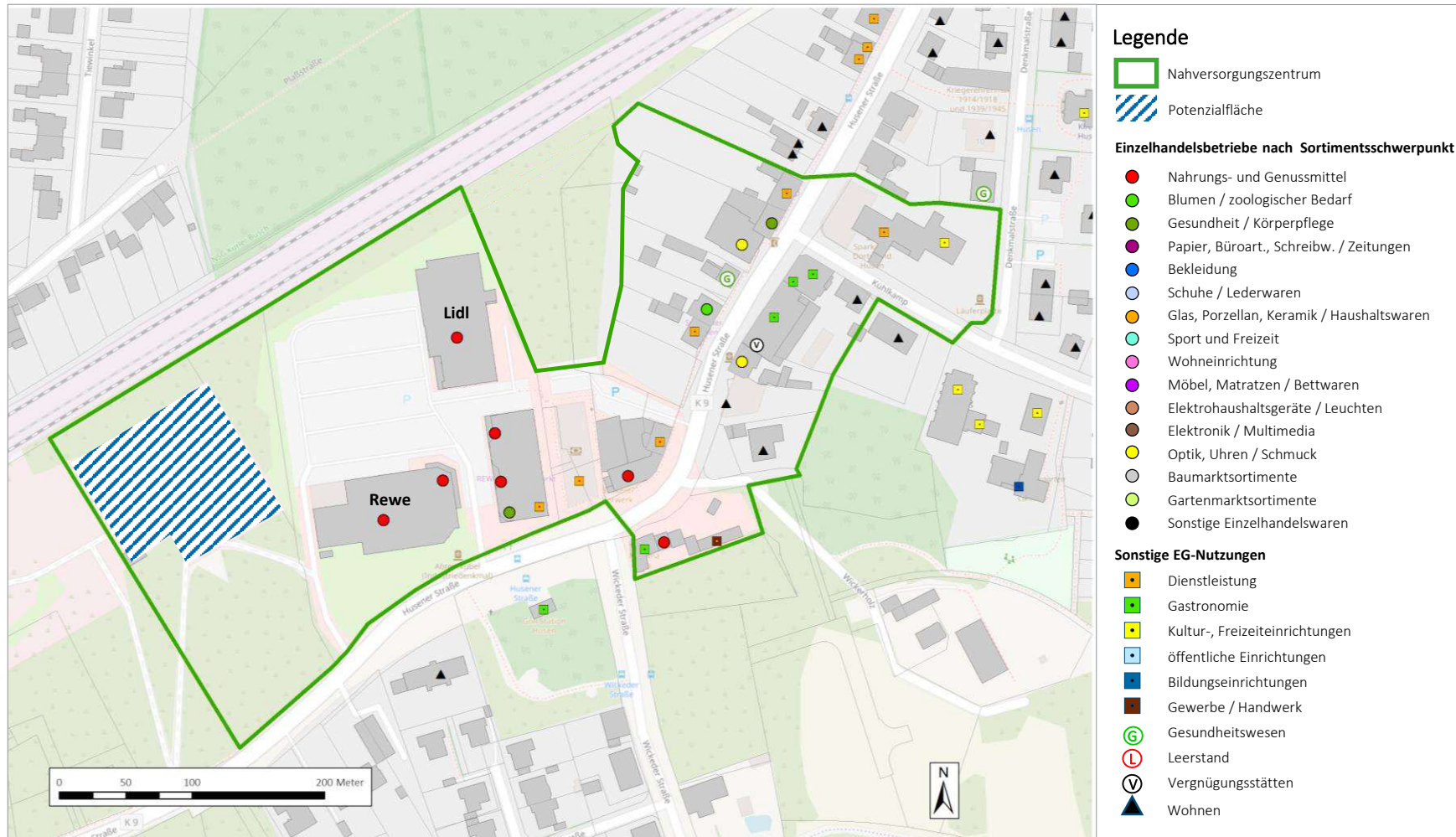
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Rewe, Lidl
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK -
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Rewe Getränkemarkt, Drogerie Sommer, Blumengeschäft, Bäckerei, Optik, Hörgeräte, Apotheke

**Karte 90: Nahversorgungszentrum Husen-Kurl**



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Husen-Kurl auf dem Gebiet der ehemaligen Zeche Kurl erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung über eine Distanz von rd. 340 m straßenbegleitend entlang der Husener Straße; größte Distanz in Nordwest-Südost-Richtung rd. 190 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung im Osten und Süden, westlich befinden sich einzelne denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Zeche Kurl; im Norden stellt die Bahnlinie die Begrenzung des Zentrums dar, dahinter schließen Wohnbebauung und das Naturschutzgebiet Kurler Busch an
- Haupteinkaufslage im südwestlichen Bereich, hier sind Rewe und Lidl anzutreffen; im Nordosten überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz mit mehreren Dienstleistern und Gastronomieanbietern
- gegenüber 2013 Erweiterung der Abgrenzung im Südwesten, um Erweiterung von Lidl und Rewe sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen (bereits im Rahmen der 2. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 beschlossen); im Nordosten wird das Zentrum knapper abgegrenzt, da ab der Einmündung Kuhlenkamp der durchgängige Einzelhandelsbesatz durch Wohnbebauung mit Vorgärten abgelöst wird

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des langfristigen Bedarfs, Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Lidl
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 89 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 2.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mittelfristiger Bedarfsbereich mit Randsortimenten bei der Drogerie Sommer (kleinteiliger Gemischtwarenladen); langfristiger Bedarf mit Augenoptik und Hörgeräteakustik
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst primär Dienstleistungsangebote (Banken, Versicherung, Friseursalon, Rechtsanwaltskanzlei, Pflegebüro), eine podologische Praxis, Gastronomiebetriebe (Restaurant, Pizzeria, Eiscafé, Imbiss) sowie einen Dachdeckerbetrieb
- Zentrum wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 Rückgang der Betriebsanzahl von insgesamt 13 auf 12 (rd. - 8 %); insgesamt stabile Entwicklung
- Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 195 m<sup>2</sup> (rd. - 6 %); Verringerung im Geschäftsbesatz hängt v. a. mit geringfügigen Verschiebungen bei kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben zusammen

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- Verkaufsflächenschwerpunkt im westlichen Bereich um Rewe und Lidl, tradierte Husener Handlungslage mit geringen Fußgängerfrequenzen
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Husener Straße an die umliegenden Wohngebiete insb. in Husen Süd und Husen Nord; Anschluss an Kurl Nord und Kurl Süd über Wickeder Straße / Husener Eichwaldstraße sowie Plaßstraße gewährleistet
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV durch die Bushaltestellen Husener Straße (Buslinien 424, 426, 439), Husen (Buslinien 425, 439) und Wickeder Straße (Buslinien 424, 425)
- Parkplätze sind eingeschränkt straßenbegleitend sowie bei Rewe / Lidl vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums insbesondere im Bereich Drogerie und zentrenrelevanter Sortimente (mittelfristiger Bedarf)
- ▶ kleinteilige Ergänzungen zentrenrelevanter Angebote (u. a. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- ▶ Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum) in der Husener Straße

### 12.2.4 Nahversorgungszentrum Lanstrop

Der zentrale Versorgungsbereich Lanstrop befindet sich nordöstlich im Stadtbezirk Scharnhorst, im statistischen Bezirk Lanstrop. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Färberstraße, die über die Büttnerstraße eine Anbindung an die umliegenden Wohngebiete herstellt. Die Anbindung an das Dortmunder ÖPNV-Netz wird durch die Bushaltestelle Färberstraße gewährleistet. Das Zentrum ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll demzufolge eine Versorgungsfunktion für die Unterbezirke Lanstrop-Neu und Lanstrop-Alt (rund 4.400 Einwohner\*innen) übernehmen.

**Versorgungsgebiet:** Lanstrop-Neu, Lanstrop-Alt (rd. 4.428 Einwohner\*innen/ rd. 26,2 Mio. € Kaufkraft)

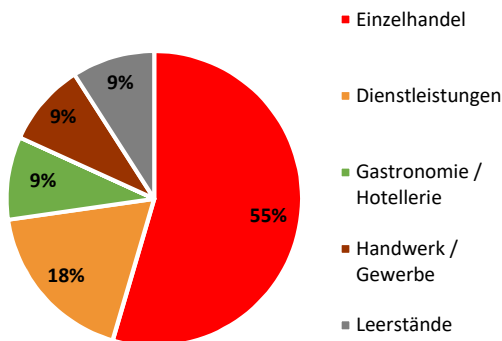
#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>		Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %		
Nahrungs- und Genussmittel	4	67	845	82	4,0	77	10,1	39
Blumen / zoolog. Bedarf	-	-	10	1	<0,1	1	0,6	8
Gesundheit / Körperpflege	1	17	115	11	0,7	13	1,9	36
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>970</b>	<b>94</b>	<b>4,7</b>	<b>91</b>	<b>12,6</b>	<b>37</b>
<b>mittelfristiger Bedarf<sup>3</sup></b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>0,4</b>	<b>8</b>	<b>4,9</b>	<b>9</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	-	-	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>&lt;0,1</b>	<b>1</b>	<b>8,7</b>	<b>1</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	<b>1.030</b>	<b>100</b>	<b>5,2</b>	<b>100</b>	<b>26,2</b>	<b>20</b>

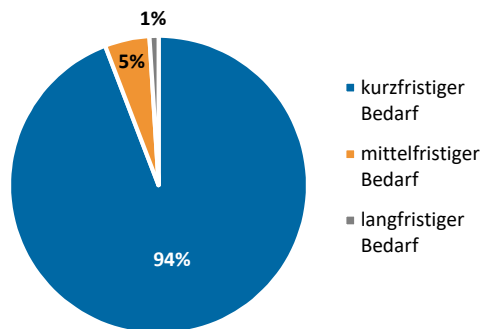
- 1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt
- 2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.
- 3 Mittlerweile wurde NKD in die Immobilie westlich des Netto-Marktes angesiedelt. Das Bekleidungs-geschäft ist in den oben dargestellten Erhebungsdaten noch nicht mitberücksichtigt.

Quelle: GMA-Erhebung 2020 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



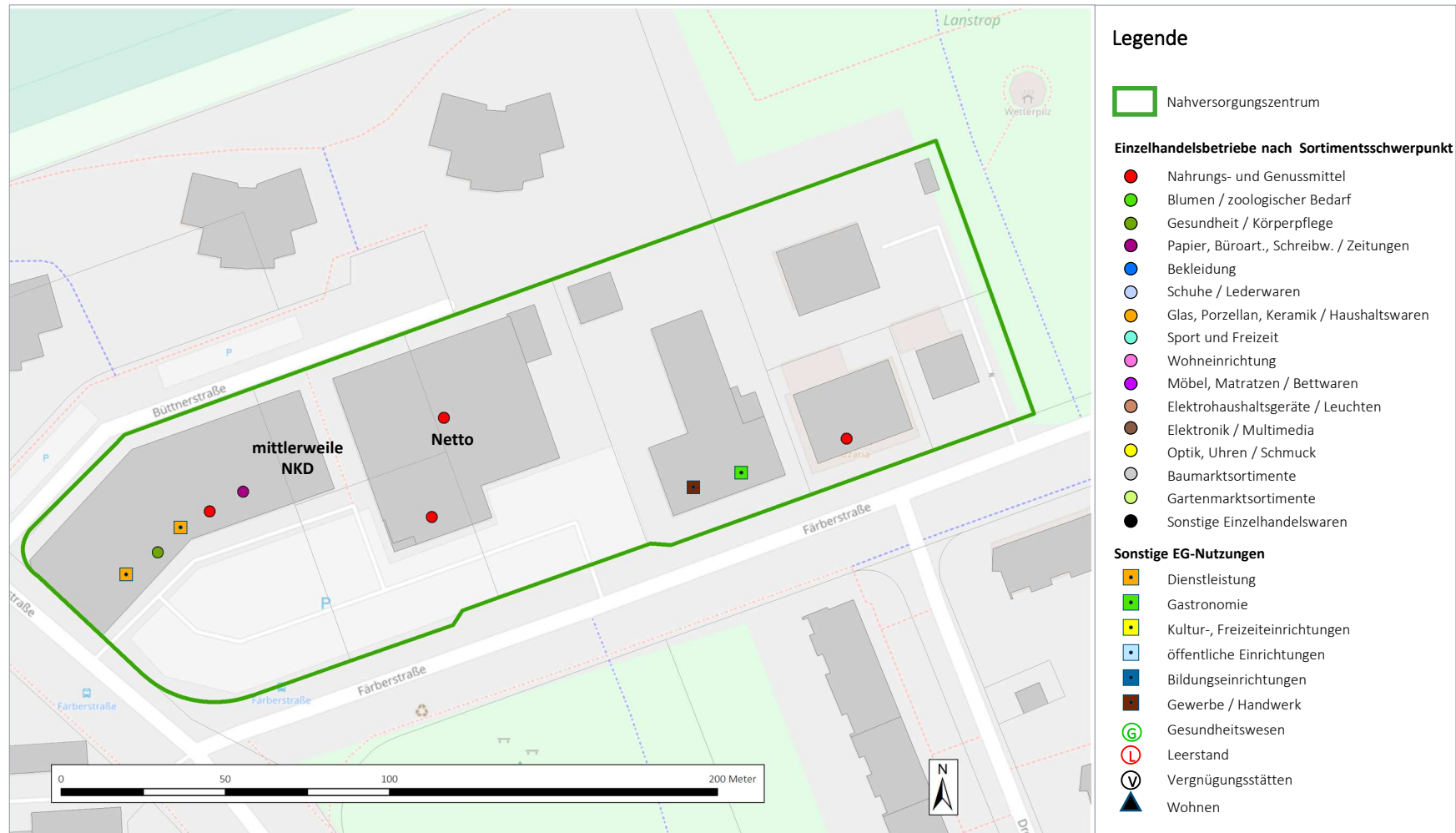
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK -
- 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Netto
- bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Getränkemarkt, Apotheke, Kioske, Bäckerei, mittlerweile NKD

Karte 91: Nahversorgungszentrum Lanstrop



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022



### Räumliche Situation

---

- Nahversorgungszentrum Lanstrop erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Distanz von rd. 200 m im Verlauf der Färberstraße; die größte Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 60 m
- Begrenzung durch Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen; in südlicher und östlicher Richtung schließen Grünanlagen (Park, Spielplatz) an
- kleines Nahversorgungszentrum mit einer Ladenzeile und einem freistehenden Markt sowie weiteren, kleinteiligen Nutzungen

### Angebots- und Nachfragesituation

---

- im **Einzelhandel** Grundversorgungsangebot im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Angeboten des mittelfristigen Bedarfs, Magnetbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter Netto; nach Abschluss der Vor-Ort-Arbeiten hat im Dezember 2021 eine Filiale von NKD eröffnet
- Verkaufsflächenschwerpunkt (ohne NKD) eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 94 %)
- nahversorgungsrelevante Angebote in erster Linie auf die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere ausgerichtet
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst Dienstleistungsangebote (Sparkasse, Friseursalon, Postdienstleistungen), eine Gaststätte sowie einen Sanitärbetrieb
- Zentrum wird vor dem Hintergrund der abgesetzten siedlungsräumlichen Lage seiner zugeordneten Versorgungsfunktion gerecht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

---

- gegenüber 2013 wieder als Nahversorgungszentrum ausgewiesen (zuvor bereits Quartiersversorgungszentrum gemäß Masterplan Einzelhandel 2004)

### Städtebauliche Situation / Erreichbarkeit und Mobilität

---

- Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich der Ladenzeile und des Lebensmitteldiscounters
- Stadtteilpark als attraktiver Treffpunkt zentral im statistischen Bezirk Lanstrop
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Färberstraße und die Ringstraße Büttnerstraße an die umliegenden Wohngebiete
- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Bushaltestelle Färberstraße (Buslinien 423, 424) im zentralen Versorgungsbereich.
- Ladenzeile und Discounter mit eigenen, vorgelagerten Parkplätzen, weitere Parkplätze sind teilweise beidseitig straßenbegleitend vorhanden

### Entwicklungspotenziale und Ziele

---

- ▶ Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel
- ▶ ggf. maßvolle Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelanbieters Netto zur Bestandssicherung

## 12.3 Sonstige Standorte

### 12.3.1 Sonderstandort Nahversorgung Droote

#### Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>		Umsatz <sup>2</sup>	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	9	43	3.640	35	22,6	57
Blumen / zoolog. Bedarf	1	5	820	8	1,8	4
Gesundheit / Körperpflege	1	5	520	5	3,0	7
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>11</b>	<b>52</b>	<b>4.980</b>	<b>47</b>	<b>27,3</b>	<b>69</b>
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>1705</b>	<b>16</b>	<b>4,5</b>	<b>11</b>
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>3855</b>	<b>37</b>	<b>8,0</b>	<b>20</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>100</b>	<b>10.540</b>	<b>100</b>	<b>39,9</b>	<b>100</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

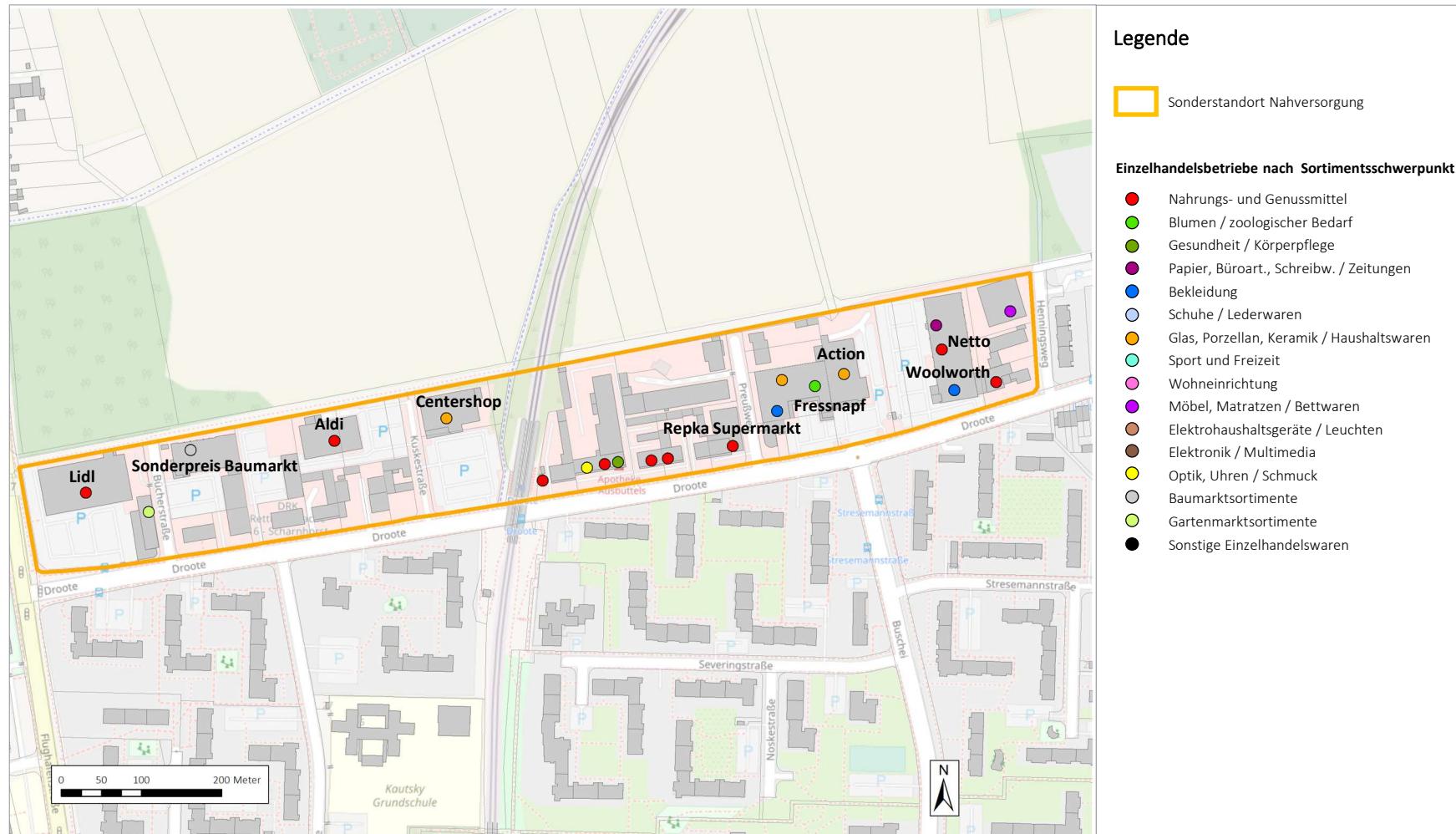
Quelle: GMA-Erhebung 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

---

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> VK -
  - größer 800 bis 1.500 m<sup>2</sup> VK Lidl, Netto, Sonderpreis Baumarkt, Woolworth, Action
  - 400 bis 800 m<sup>2</sup> VK Aldi Nord, Kik, Centershop, REPKA Supermarkt, Tedi, Fairkaufhof Fressnapf, Blumen Koch
  - bis unter 400 m<sup>2</sup> VK u. a. Getränkemärkte, Augenoptik, Apotheke, Bäckerei, Kiosk
-

Karte 92: Sonderstandort Nahversorgung Droote



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

### Räumliche und städtebauliche Situation

- Standortbereich Droote befindet sich zentral im Stadtbezirk Scharnhorst im statistischen Bezirk Scharnhorst-Ost, das Stadtbezirkszentrum Scharnhorst liegt rd. 0,5 km südlich (Luftlinie)
- der Sonderstandort Nahversorgung umfasst die Einzelhandelsbetriebe nördlich der Straße Droote zwischen Flughafenstraße und Henningsweg und erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 820 m
- überwiegend autokundenorientierter Standort, der mit dem Pkw gut über die Flughafenstraße zu erreichen ist
- städtebaulich isolierte Lage am nördlichen Rand der Großwohnsiedlung Scharnhorst-Ost; Wohngebietsanschluss südlich und östlich des Standortbereichs; nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an
- gegenüber 2013 keine Änderung der Abgrenzung

### Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** discountorientiertes Angebot im kurzfristigen Bedarf mit modernen Filialen von Aldi Nord, Lidl und Netto; ausgeprägte Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 47 %) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln mit rd. 3.640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie im zoologischem Bedarf (Fressnapf); mittelfristiger Bedarfsbereich insb. mit Woolworth und Kik; langfristiger Bedarf mit Sonderpreis Baumarkt, Action und Blume Koch sowie Sozialkaufhaus mit Schwerpunkt Möbel Fairkaufhof, außerdem Apotheke und Augenoptik
- ergänzende zentrenprägende Nutzungen insbesondere im medizinischen Bereich mit dem Facharztzentrum Droote 50 (13 Praxen) sowie u. a. Zahnarztpraxis, Krankenpflege, Physiotherapie, außerdem Dienstleistungen (u. a. Friseursalons, Bestattungen, Nagelstudio, Schülerhilfe), gastronomische Angebote (Imbisse) und der DRK-Kindergarten
- Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion, die deutlich über die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere hinausgeht und insbesondere im zentrenrelevanten Bedarf und der medizinischen Versorgung in Konkurrenz zum Stadtbezirkszentrum Scharnhorst steht

### Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2013

- seit 2013 haben sich zahlreiche Veränderungen im Bereich Droote ergeben, wobei sich die Betriebsanzahl von 26 um 5 Betriebe auf 21 verringert hat (rd. -20%) und die Verkaufsfläche insgesamt um 790 m<sup>2</sup> (rd. + 8%) angestiegen ist
- Verkaufsflächenschwerpunkt trotz deutlicher Rückgänge immer noch im kurzfristigen Bedarfsbereich, deutliche Angebotsverschiebung in den langfristigen und auch mittelfristigen Bedarfsbereich
- ein Supermarkt ist nicht mehr vorhanden, der in 2013 bereits leer stehende Edeka wurde durch Lidl nachgenutzt, anstelle von Rewe sind Netto und Woolworth zu finden; ehemaliger Lidl-Standort durch Action nachbelegt, statt Penny ist der Sonderpreis Baumarkt vorhanden, bisherige Fläche von Netto durch Hartwarendiscounter Centershop (u. a. Bau- und Gartenmarktsortimente, Einrichtung und Lebensmittel) übernommen, zudem folgte Tedi auf Kodi

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ▶ Der autokundenorientierte Sonderstandort Nahversorgung Droote übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für Scharnhorst-Ost und auch für Grevel, die allerdings im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Bereich deutlich über die Nahversorgung hinausgeht und in Konkurrenz zu dem 0,5 km entfernten Stadtbezirkszentrum steht. Die zuletzt erfolgte Entwicklung hinzu nicht zentrenrelevanten Angeboten (u. a. Baumarkt, Centershop) ist positiv zu bewerten. Zum Schutz des Stadtbezirkszentrums ist der Bereich daher weiterhin als Sonderstandort Nahversorgung einzustufen.
- ▶ Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Standortes in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ist auszuschließen. Die bestehenden Betriebe sind auf ihren bauplanungsrechtlichen Bestand zu begrenzen.

### 12.3.2 Nahversorgungsstandorte in Scharnhorst

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und intensiver Datenauswertung konnten im Stadtbezirk Scharnhorst die Standortbereiche **Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße** und **Alt-Scharnhorst / Gleiwitzstraße** als Nahversorgungsstandorte identifiziert werden (vgl. Übersicht 15). In Kirchderne soll zudem an der **Derner Straße / Grüggelsort** ein neuer Nahversorgungsstandort entstehen. Alle unten aufgelisteten Nahversorgungsstandorte erfüllen die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe Kapitel III., 3.1.2). Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte (vgl. hierzu auch Kapitel III., 4.2).

#### Übersicht 15: Nahversorgungsstandorte in Scharnhorst

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
Alt-Scharnhorst / Friedrich-Hölscher-Straße	Netto	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	700
		Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirks Alt-Scharnhorst	Nonfood	155
		Einzelhandelsangebot bestehend aus Netto, Bäckerei, Apotheke und zwei Kiosken		
		nahversorgungsrelevantes Angebot wird ergänzt durch Dienstleistungsangebote (u. a. Fahrschule, Tattoostudio, Friseursalon), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Arztpraxen, Zahnarztpraxis, Physiotherapie) und Imbissbetriebe		
		der Standortbereich erreicht nur eine geringe Zentralität und wirkt aufgrund der geringen Verkaufsfläche und des begrenzten Einzugsbereichs kaum über den Nahbereich hinaus, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>855</b>
Alt-Scharnhorst / Gleiwitzstraße	Rewe	Bestätigung des Nahversorgungsstandortes gegenüber 2013	NuG	710
		Versorgungsfunktion Unterbezirke MSA-Siedlung und in Teilen Alt-Scharnhorst als verbliebener südlicher Teil des Zentrums der MSA-Siedlung (Ladenzeile zwischen Mansfeldstraße und Königshüttestraße steht überwiegend leer)	Nonfood	40
		Einzelhandelsangebot bestehend aus Supermarkt Rewe, Rewe Getränkemarkt, Bäckerei, Kiosk und Apotheke		
		nahversorgungsrelevantes Angebot wird ergänzt durch Dienstleistungsangebote (Bank, Versicherung, Friseursalon, Bestattungen, Immobilienbüro), außerdem Physiotherapie und einen Imbissbetrieb; zwei Ladeneinheiten standen zum Erhebungszeitpunkt leer		
		der Standortbereich erreicht nur eine geringe Zentralität und wirkt kaum über den Nahbereich hinaus (Nähe zu Stadtbezirkszentrum Scharnhorst), somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich	<b>gesamt</b>	<b>750</b>

Nahversorgungsstandort	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m <sup>2</sup>	
<b>Kirchderne / Derner Straße</b>	Lebensmittel-discounter	// Neuausweisung eines Nahversorgungsstandortes	NuG	k. A.
		// Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungen des Unterbezirkes Kirchderne / Franz-Zimmer-Siedlung	Nonfood	k. A.
		// geplant ist ein Lebensmitteldiscounter	<b>gesamt rd. 800</b>	
		// ergänzendes Angebot im Standortumfeld durch Laminatstudio, Kaminstudio und Bäckerei		
// geplanter Lebensmitteldiscounter stellt einen Solitärmarkt dar, somit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich				

GMA-Empfehlungen 2022

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
EZK	Einzelhandels- und Zentrenkonzept
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
GIB	gewerblich-industrieller Bereich
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. R.	im Rahmen
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
LÖG	Ladenöffnungsgesetz
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
p. P.	pro Person
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
WE	Wohneinheiten
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	z. T.
ZVB	zentraler Versorgungsbereich



## Glossar

### Betriebstypen

Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurde eine Einstufung des Einzelhandels nach Betriebstypen vorgenommen. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Betriebstypen des Einzelhandels – wie sie im Rahmen dieser Untersuchung verwendet wurden – aufgeführt.<sup>75</sup>

- /// Fachgeschäft:** Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment führt und Beratung sowie Service bietet.
- /// Supermarkt (Unterscheidung in Supermärkte bis 800 m<sup>2</sup> und Supermärkte größer als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):** Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.
- /// Lebensmitteldiscounter:** Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.
- /// SB-Warenhaus:** Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von i.d.R. mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.
- /// Biomarkt:** Supermarkt, der sich auf den Verkauf von Biolebensmitteln spezialisiert.
- /// Getränkemarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der sich auf den Verkauf von Getränken aller Art – nicht alkoholisch wie alkoholisch, überwiegend in Großgebinden spezialisiert.
- /// Drogeriemarkt:** Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.
- /// Kiosk:** Kleiner Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen; häufig kombiniert mit Getränkeausschank oder Eisverkauf) anbietet. Bevorzugte Standorte sind Plätze mit hohem Passantenaufkommen, z. B. Bahnhöfe, Marktplätze, Haltestellen, an Ausfallstraßen. Kioske zeichnen sich durch übliche Sonntagsöffnung aus.
- /// Tankstellenshop:** In Tankstelle integriertes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von i.d.R. unter 100 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet.
- /// Warenhaus / Kaufhaus:** Ein Warenhaus / Kaufhaus ist ein Einzelhandelsgroßbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment, vor allem der Bereiche Bekleidung, Textilien, Haushaltswaren und Lebensmittel einschließlich Gastronomie. Das Angebot wird überwiegend in Kundenvorwahl verkauft. Der Begriff „Kaufhaus“ betont die branchenbetonte Orientierung.
- /// Fachmarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B.

<sup>75</sup>

Betriebstypendefinitionen in Anlehnung an EHI handelsdaten aktuell 2021, Gabler Wirtschaftslexikon 2021 und IfH, Katalog E, Köln, 2008.

Sport-, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswaren für designorientierte Kunden) bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Es handelt sich i. d. R. um autokundenorientierte Standorte.

**/// Sonstiges:** Alle sonstige Betriebstypen, die keiner der o. g. Kategorie zuzuordnen sind (u. a. Fabrikverkauf/FOC, Lagerverkauf, Hofläden).

## Branche

Zur Systematik der Einzelhandelsbranchen siehe Tabelle 1 in Kapitel I., 2.

## Einwohnerzahlen

Die Einwohnerzahlen basieren auf Angaben der Stadt Dortmund (Dortmunder Statistik) (Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2015, 31.12.2020). Gleiches gilt für die Angaben zur Einwohnerdichte (Einwohner\*innen / km<sup>2</sup>, Stand: 31.12.2020). Für die Einwohnerprognose in Kapitel I., 5 wurde auf die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2021 zurückgegriffen. Die dargestellte Einwohnerentwicklung bezieht sich auf den Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den 01.01.2021 mit denen für den 01.01.2030.

## Einzelhandel

Einzelhandel im funktionellen Sinne liegt vor, wenn Marktteilnehmer\*innen Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten (Handelswaren) von anderen Marktteilnehmer\*innen beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Einzelhandel im institutionellen Sinne, auch als Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandelsbetrieb oder Einzelhandlung bezeichnet, umfasst jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen ist. In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen oder ein Betrieb dann dem Einzelhandel zugeordnet, wenn aus der Einzelhandelstätigkeit eine größere Wertschöpfung resultiert als aus einer zweiten oder aus mehreren sonstigen Tätigkeiten.<sup>76</sup>

## Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stellt den Teil des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung dar, der pro Jahr im Einzelhandel (stationär und online-Anteil des stationären Einzelhandels) ausgegeben wird.

Die Kaufkraft der Einwohner\*innen eines Raumes (z. B. Stadtbezirk, Versorgungsgebiet) berechnet sich durch Multiplikation der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft (je Einwohner\*innen und Jahr in €), gewichtet mit dem sog. regionalen Kaufkraftindex (siehe unten):

Kaufkraft in € = Einwohner x Pro-Kopf-Kaufkraft in € x Kaufkraftindex

<sup>76</sup> Quelle: IfH, Katalog E, Köln, 2006.

Für die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft pro Einwohner\*in und Jahr wurden die Angaben der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH herangezogen. Danach beträgt im Jahr 2021 die Pro-Kopf-Kaufkraft im Bundesdurchschnitt 6.370 €.

### **Kaufkraftindex**

MB Research errechnet die regionalen Kaufkraftindizes auf der Grundlage der Steuerstatistik. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

### **Komplementärnutzungen**

Als Komplementärnutzungen werden alle gewerblichen Nutzungen bezeichnet, die nicht dem Einzelhandel (s. o.) zuzuordnen sind sowie kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen.

### **Nonfood:**

Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung<sup>77</sup> wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.<sup>78</sup>

### **Umsatz**

Die Einschätzung der im Einzelhandel getätigten Umsätze erfolgte auf einzelbetrieblicher Ebene. Dabei wurden branchen-, betriebstypen- bzw. betreibertypische Flächenproduktivitäten (Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Jahr) angesetzt und auf die örtliche Situation (z. B. Flächengröße, Standortumfeld) angepasst.

Bei Betrieben mit mindestens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fand eine nach Teilsortimenten differenzierte Umsatzschätzung statt.

### **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom/von der Kund\*in zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Größere Malls (vorgelagerte Bereiche) von SB-Warenhäusern (z. B. real, Kaufland) wurden bei der Verkaufsflächenerhebung in der Regel nicht mitberücksichtigt. In diesen Fällen wurde die Verkaufsfläche ab dem Bereich des Ladeneingangs bzw. der Kassenzone ermittelt.

<sup>77</sup> Bei der Standard-Warenklassifikation nach GS1 handelt es sich um einen dreistufigen, hierarchischen Klassifikationsschlüssel zur Beschreibung und Einordnung von Konsumgütern.

<sup>78</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021.

Betriebe ab einer ungefähren Erheblichkeitsschwelle von 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden nach Teilsortimenten erfasst. Kleinere Fachgeschäfte oder Anbieter unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die eine relevante Teilfläche mit anderen Sortimenten belegen als das eigentliche Kernsortiment (z. B. ein Spielwarenfachgeschäft mit 150 m<sup>2</sup>, das auch in größerem Umfang Bücher oder Geschenkartikel führt), wurden ebenfalls nach Teilsortimenten erfasst. Kleinere Anbieter unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit geringen Verkaufsflächen für Teilsortimente außerhalb des Kernsortiments, v.a. Kioske, Tankstellen, usw. wurden dagegen dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.

### Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet umfasst den Raum, für den ein zentraler Versorgungsbereich im Wesentlichen Versorgungsfunktion besitzt, d. h. aus dem die Kund\*innen / Bewohner\*innen überwiegend auf das Zentrum orientiert sind. Die Abgrenzung des Versorgungsgebietes erfolgte vor dem Hintergrund der aktuellen Ausstattung des Zentrums, der Einstufung in der Zentrenhierarchie sowie im Hinblick auf die Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umfeld. Das Versorgungsgebiet stellt damit den zugewiesenen Einzugsbereich eines Zentrums dar und unterscheidet sich somit vom 700 m-Gehwegradius (=Nahbereich).

### Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)

Die Zentralität stellt eine Kennziffer zur Bewertung der Versorgungsbedeutung von Einzelhandelsstandorten dar. Dabei wird der am Standort getätigte Einzelhandelsumsatz (nur stationärer Einzelhandel) ins Verhältnis gesetzt zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem abgegrenzten Raum (z. B. Stadt, Stadtbezirk, Versorgungsgebiet).

$$\text{Zentralität} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz am Standort}}{\text{einzelhandelsrelevante Kaufkraft}} \times 100$$

Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Referenzraum vorhanden ist, d. h., der lokale Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung im hohen Maße und generiert Zuflüsse aus dem Umland bzw. den anderen Dortmunder Stadtbezirken / Unterbezirken. Werte unter 100 weisen entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss hin.

## Verzeichnisse

Seite

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Rechtlicher und planerischer Rahmen für Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (Gegenstromprinzip)	14
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020	16
Abbildung 3:	Anforderungen an Nahversorgungsstandorte	17
Abbildung 4:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	17
Abbildung 5:	Onlinemarktanteile und Entwicklungs- szenarien des Onlinehandels bis 2030	18
Abbildung 6:	Frequenzverluste im Einzelhandel in Deutschland für das Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr 2019	19
Abbildung 7:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	20
Abbildung 8:	Regelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	29
Abbildung 9:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	36
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen und Warengruppen	49
Abbildung 11:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Dortmund	58
Abbildung 12:	Wesentliche Bausteine des Masterplans Einzelhandel	63
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen** und Sortimenten	64
Abbildung 14:	Standortstrukturmodell	73
Abbildung 15:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	79
Abbildung 16:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Aplerbeck)	98
Abbildung 17:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Brackel)	131
Abbildung 18:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Eving)	156
Abbildung 19:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hörde)	178
Abbildung 20:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Hombruch)	212
Abbildung 21:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Huckarde)	238
Abbildung 22:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt-Nord)	255
Abbildung 23:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt Ost)	283
Abbildung 24:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Innenstadt West)	305
Abbildung 25:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Lütgendortmund)	334
Abbildung 26:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Mengede)	363
Abbildung 27:	Verkaufsflächen und Umsätze nach Lagen (Stadtbezirk Scharnhorst)	384

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Dortmund und zentralörtliche Struktur in der Region	43
Karte 2:	Nahversorgungssituation in Dortmund	53
Karte 3:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Dortmund	75
Karte 4:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	95
Karte 5:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Aplerbeck	101
Karte 6:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck	102

Karte 7:	Stadtbezirkszentrum Aplerbeck	105
Karte 8:	Nahversorgungszentrum Sölderholz / Lichtendorf	109
Karte 9:	Nahversorgungszentrum Sölde	112
Karte 10:	Nahversorgungszentrum Berghofen	116
Karte 11:	Nahversorgungszentrum Schüren-Neu	119
Karte 12:	Sonderstandort Nahversorgung Rodenbergcenter	122
Karte 13:	Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost	125
Karte 14:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	129
Karte 15:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Brackel	134
Karte 16:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Brackel	135
Karte 17:	Stadtbezirkszentrum Brackel	138
Karte 18:	Nahversorgungszentrum Wambel	142
Karte 19:	Nahversorgungszentrum Asseln	146
Karte 20:	Nahversorgungszentrum Wickede	150
Karte 21:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	154
Karte 22:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Eving	159
Karte 23:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Eving	160
Karte 24:	Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving	163
Karte 25:	Nahversorgungszentrum Brechten	167
Karte 26:	Nahversorgungszentrum Obereving / Bayrische Straße	171
Karte 27:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	175
Karte 28:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hörde	181
Karte 29:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hörde	182
Karte 30:	Stadtbezirkszentrum Hörde	185
Karte 31:	Nahversorgungszentrum Holzen	189
Karte 32:	Nahversorgungszentrum Höchsten	192
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Benninghofen	196
Karte 34:	Nahversorgungszentrum Clarenberg	201
Karte 35:	Nahversorgungszentrum Wellinghofen	205
Karte 36:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	209
Karte 37:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hombruch	214
Karte 38:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Hombruch	215
Karte 39:	Stadtbezirkszentrum Hombruch	218
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Eichlinghofen	222
Karte 41:	Nahversorgungszentrum Kirchhörde	226
Karte 42:	Nahversorgungszentrum Lücklemburg	229
Karte 43:	Sonderstandort Nahversorgung Brüninghausen / Renninghausen	232
Karte 44:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	236
Karte 45:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Huckarde	241
Karte 46:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Huckarde	242
Karte 47:	Stadtbezirkszentrum Huckarde	245

Karte 48:	Nahversorgungszentrum Kirchlinde	249
Karte 49:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	253
Karte 50:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt-Nord	258
Karte 51:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt-Nord	259
Karte 52:	Stadtbezirkszentrum Nordstadt	262
Karte 53:	Nahversorgungszentrum Schützenstraße	266
Karte 54:	Nahversorgungszentrum Münsterstraße Nord	270
Karte 55:	Nahversorgungszentrum Borsigplatz / Westfalenhütte	274
Karte 56:	Sondergebietsstandort Bornstraße	278
Karte 57:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	281
Karte 58:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt Ost	286
Karte 59:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost	287
Karte 60:	Nahversorgungszentrum Körne	290
Karte 61:	Nahversorgungszentrum Kaiserstraße	294
Karte 62:	Nahversorgungszentrum Saarlandstraße	298
Karte 63:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	302
Karte 64:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Innenstadt West	308
Karte 65:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West	309
Karte 66:	City	312
Karte 67:	Nahversorgungszentrum Dorstfeld	317
Karte 68:	Nahversorgungszentrum Unionviertel	322
Karte 69:	Nahversorgungszentrum Möllerbrücke	325
Karte 70:	Sonderstandort Nahversorgung Planetenfeldstraße	329
Karte 71:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	332
Karte 72:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Lütgendortmund	337
Karte 73:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund	338
Karte 74:	Stadtbezirkszentrum Lütgendortmund	341
Karte 75:	Nahversorgungszentrum Bövinghausen	346
Karte 76:	Nahversorgungszentrum Marten	350
Karte 77:	Nahversorgungszentrum Oespel	354
Karte 78:	Sondergebietsstandort Indupark	357
Karte 79:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	361
Karte 80:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mengede	366
Karte 81:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Mengede	367
Karte 82:	Stadtbezirkszentrum Mengede	370
Karte 83:	Nahversorgungszentrum Westerfild	374
Karte 84:	Sonderstandort Nahversorgung Bodelschwingh	378
Karte 85:	Lage des Stadtbezirks / statistische Bezirke	382
Karte 86:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Scharnhorst	387
Karte 87:	Zentrenstruktur im Stadtbezirk Scharnhorst	388
Karte 88:	Stadtbezirkszentrum Scharnhorst	391



Karte 89:	Nahversorgungszentrum Derne	395
Karte 90:	Nahversorgungszentrum Husen-Kurl	399
Karte 91:	Nahversorgungszentrum Lanstrop	403
Karte 92:	Sonderstandort Nahversorgung Droote	406

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchensystematik Masterplan Einzelhandel Dortmund	23
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in Dortmund nach Stadtbezirken	41
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	45
Tabelle 4:	Entwicklung des Dortmunder Einzelhandels zwischen 2012 und 2021	46
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Stadtbezirken	47
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	48
Tabelle 7:	Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) in den Stadtbezirken	51
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Stadtbezirken	55
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	56
Tabelle 10:	Sortimentsliste der Stadt Dortmund	65
Tabelle 11:	Zentrenhierarchie der Stadt Dortmund	76
Tabelle 12:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Aplerbeck	95
Tabelle 13:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Aplerbeck	96
Tabelle 14:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Aplerbeck	99
Tabelle 15:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Brackel	129
Tabelle 16:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Brackel	130
Tabelle 17:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Brackel	132
Tabelle 18:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Eving	154
Tabelle 19:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Eving	155
Tabelle 20:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Eving	157
Tabelle 21:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hörde	175
Tabelle 22:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hörde	176
Tabelle 23:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hörde	179
Tabelle 24:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Hombruch	209
Tabelle 25:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Hombruch	210
Tabelle 26:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Hombruch	212
Tabelle 27:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Huckarde	236
Tabelle 28:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Huckarde	237
Tabelle 29:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Huckarde	239
Tabelle 30:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord	253
Tabelle 31:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt-Nord	254
Tabelle 32:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Innenstadt-Nord	256
Tabelle 33:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost	281

Tabelle 34:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt Ost	282
Tabelle 35:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt Ost	284
Tabelle 36:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Innenstadt West	302
Tabelle 37:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Innenstadt West	303
Tabelle 38:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Innenstadt West	306
Tabelle 39:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Lütgendortmund	332
Tabelle 40:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Lütgendortmund	333
Tabelle 41:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Lütgendortmund	335
Tabelle 42:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Mengede	361
Tabelle 43:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Mengede	362
Tabelle 44:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Mengede	364
Tabelle 45:	Soziodemographische Rahmendaten des Stadtbezirks Scharnhorst	382
Tabelle 46:	Strukturelle und einzelhandelsrelevante Kenndaten des Stadtbezirks Scharnhorst	383
Tabelle 47:	Angebots- und nachfrageseitige Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in Scharnhorst	385

### Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Kriterien der Zentrenrelevanz	38
Übersicht 2:	Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)	50
Übersicht 3:	Ausstattungsmerkmale der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Hierarchiestufe	68
Übersicht 4:	Nahversorgungsstandorte in Aplerbeck	127
Übersicht 5:	Nahversorgungsstandorte in Brackel	153
Übersicht 6:	Nahversorgungsstandorte in Eving	174
Übersicht 7:	Nahversorgungsstandorte in Hörde	207
Übersicht 8:	Nahversorgungsstandorte in Hombruch	234
Übersicht 9:	Nahversorgungsstandorte in Huckarde	252
Übersicht 10:	Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt-Nord	280
Übersicht 11:	Nahversorgungsstandorte im Stadtbezirk Innenstadt Ost	300
Übersicht 12:	Nahversorgungsstandorte in Innenstadt West	331
Übersicht 13:	Nahversorgungsstandorte in Lütgendortmund	360
Übersicht 14:	Nahversorgungsstandorte in Mengede	380
Übersicht 15:	Nahversorgungsstandorte in Scharnhorst	408