Nahversorgung in der kommunalen Planung

Dortmunder Masterplan Einzelhandel und der Konsultationskreis Einzelhandel

Stefan Thabe
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Nahversorgung in der kommunalen Planung

- Daten zum Einzelhandel und zur Nahversorgung in Dortmund
- Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2013
- Sicherung, Stärkung und Steuerung der Nahversorgung
- Konsultationskreis Einzelhandel
- Fazit und Ausblick

Daten zum Einzelhandel und zur Nahversorgung in Dortmund

Einzelhandelsrelevante Kennwerte

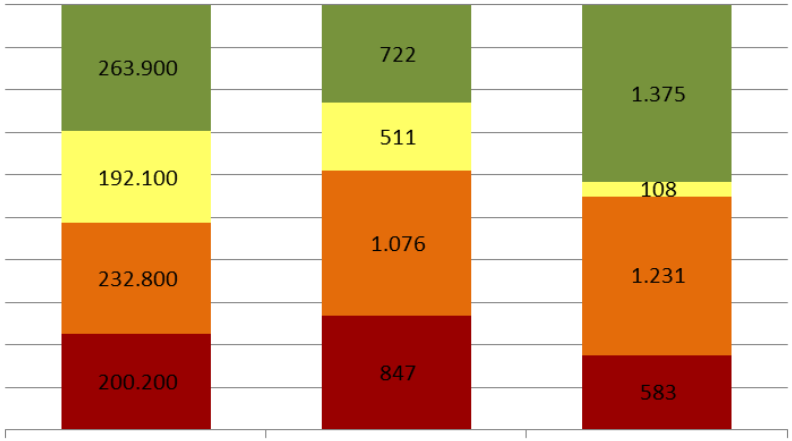
Kriterium	2012
Einwohner	578.126*
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	3.145
Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen in Mio. Euro	3.157
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe (gerundet)	3.300
Gesamtverkaufsfläche in m² (gerundet)	890.000
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m²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

*Stand 31.12.2011

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

Verkaufsflächen, Umsätze und Anzahl der Betriebe nach Lagen

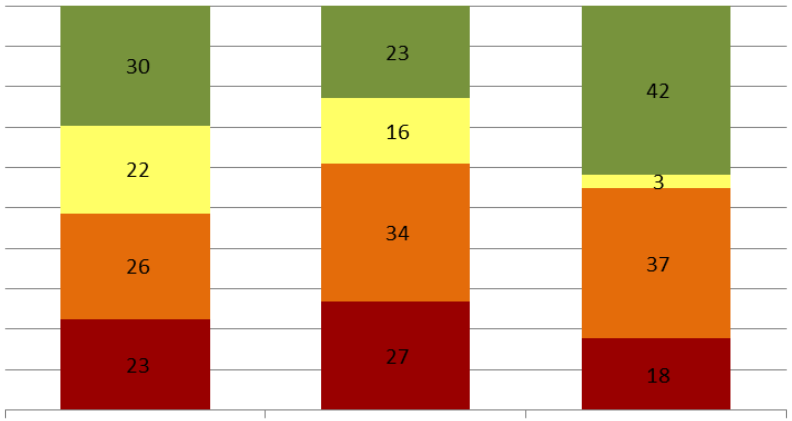
Gesamtsummen



Verkaufsfläche | Umsätze | Anzahl Betriebe

890.000 m² | **3,2 Mrd. Euro** | **3.297 Betriebe**

Anteile in %

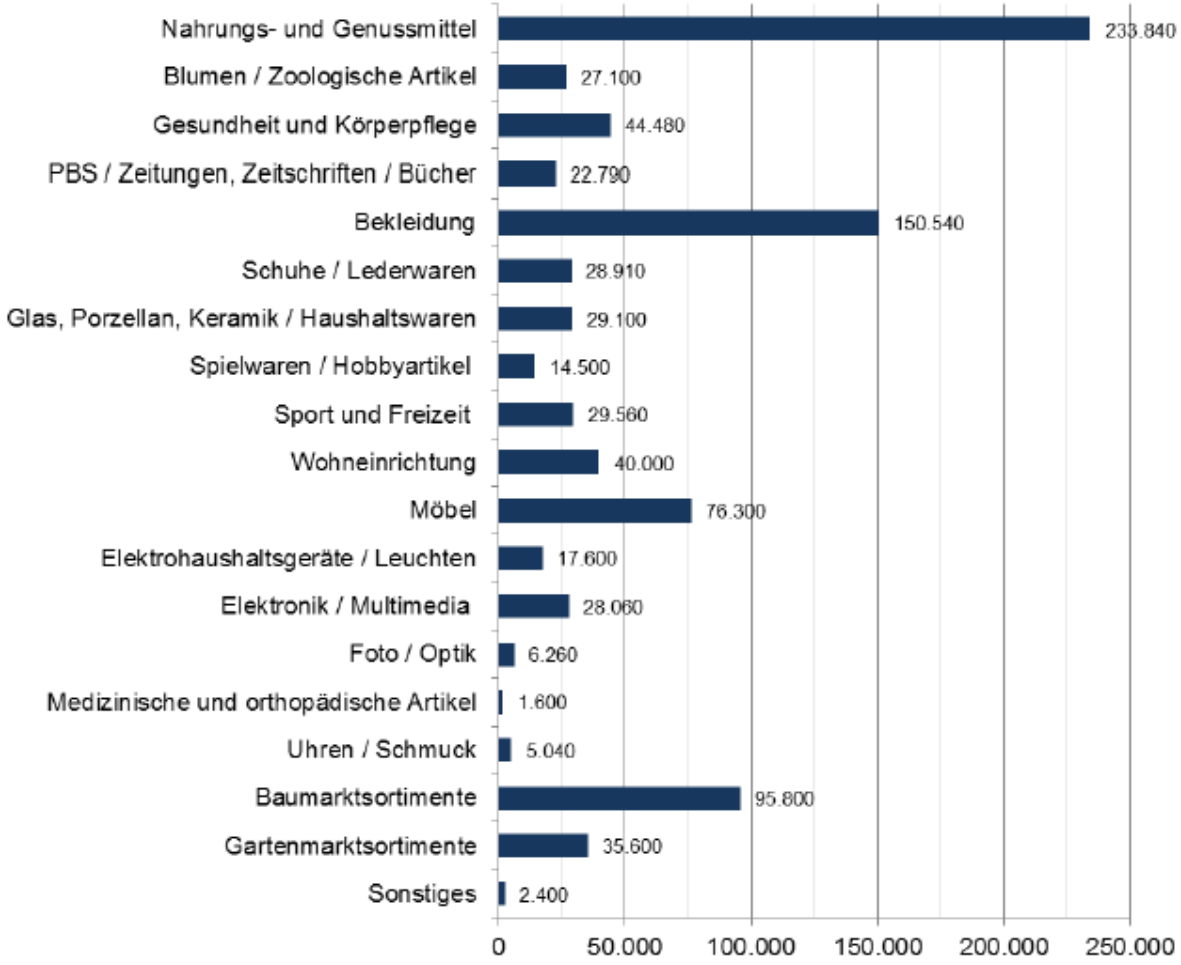


Verkaufsfläche | Umsätze | Anzahl Betriebe

City | Zentren | Sondergebietsstandorte | übrige Standorte

Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Dortmund Februar – März 2011

Verkaufsflächen nach Warengruppen



= 26,3 %

gesamt: 889.400 m²
Verkaufsfläche

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

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den Dortmunder Stadtbezirken

Stadtbezirk	**Einwohner** Stand 31.12.2011	**Anzahl der Betriebe** absolut	**Anteil an gesamt** in %	**Verkaufs-fläche** in m²	**Anteil an gesamt** in %	**durchschnitt-liche Betriebs-größe** in m²	**Verkaufsfläche pro Einwohner** in m²
Aplerbeck	55.056	236	7	82.200	9	350	1,49
Brackel	53.884	241	7	61.000	7	250	1,13
Eving	35.940	143	4	31.300	4	220	0,87
Hombruch	56.110	252	8	52.400	6	210	0,93
Hörde	53.223	249	8	48.200	5	190	0,91
Huckarde	35.802	123	4	18.600	2	150	0,52
Innenstadt-Nord	52.893	372	11	107.400	12	290	2,03
Innenstadt-Ost	53.630	282	9	49.400	6	180	0,92
Innenstadt-West**	51.688	885	27	257.300	29	290	4,98
Lütgendortmund	47.683	233	7	114.500	13	490	2,40
Mengede	37.804	152	5	36.400	4	240	0,96
Scharnhorst	44.413	132	4	30.700	3	230	0,69
gesamt	**578.126**	**3.290**	**100**	**889.400**	**100**	**270**	**1,54**

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

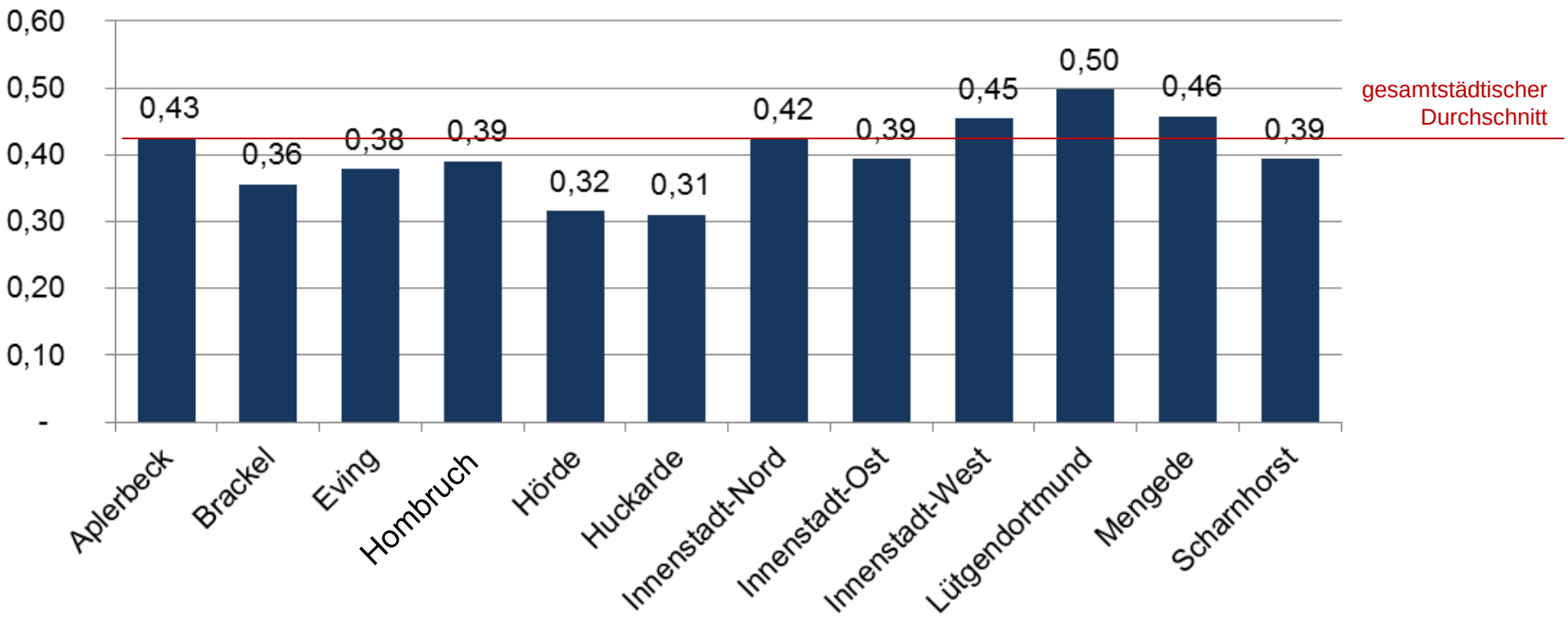
Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht Bevölkerung, Dortmunder Statistik 2012, Nr. 198; Junker + Kruse: Unternehmenserhebung Dortmund Februar - März 2011

Nahrungs- und Genussmittel

Stadtbezirk	Einwohner	Anzahl der Betriebe	Verkaufs-fläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Aplerbeck	55.056	92	23.400	118,5	124,1	0,95
Brackel	53.884	96	19.200	89,2	115,1	0,78
Eving	35.940	71	13.600	66,5	75,7	0,88
Hombruch	56.110	96	21.900	109,2	127,2	0,86
Hörde	53.223	113	16.800	80,7	118,7	0,68
Huckarde	35.802	63	11.100	51,4	74,4	0,69
Innenstadt-Nord	52.893	201	22.400	111,0	108,4	1,02
Innenstadt-Ost	53.630	118	21.100	101,2	119,0	0,85
Innenstadt-West	51.688	193	25.500	120,1	109,1	1,10
Lütgendortmund	47.683	98	23.700	110,3	100,7	1,09
Mengede	37.804	70	17.300	84,1	80,0	1,05
Scharnhorst	44.413	72	17.500	88,7	93,2	0,95
Dortmund gesamt	578.126	1.283	233.840	1.131	1.246	0,91

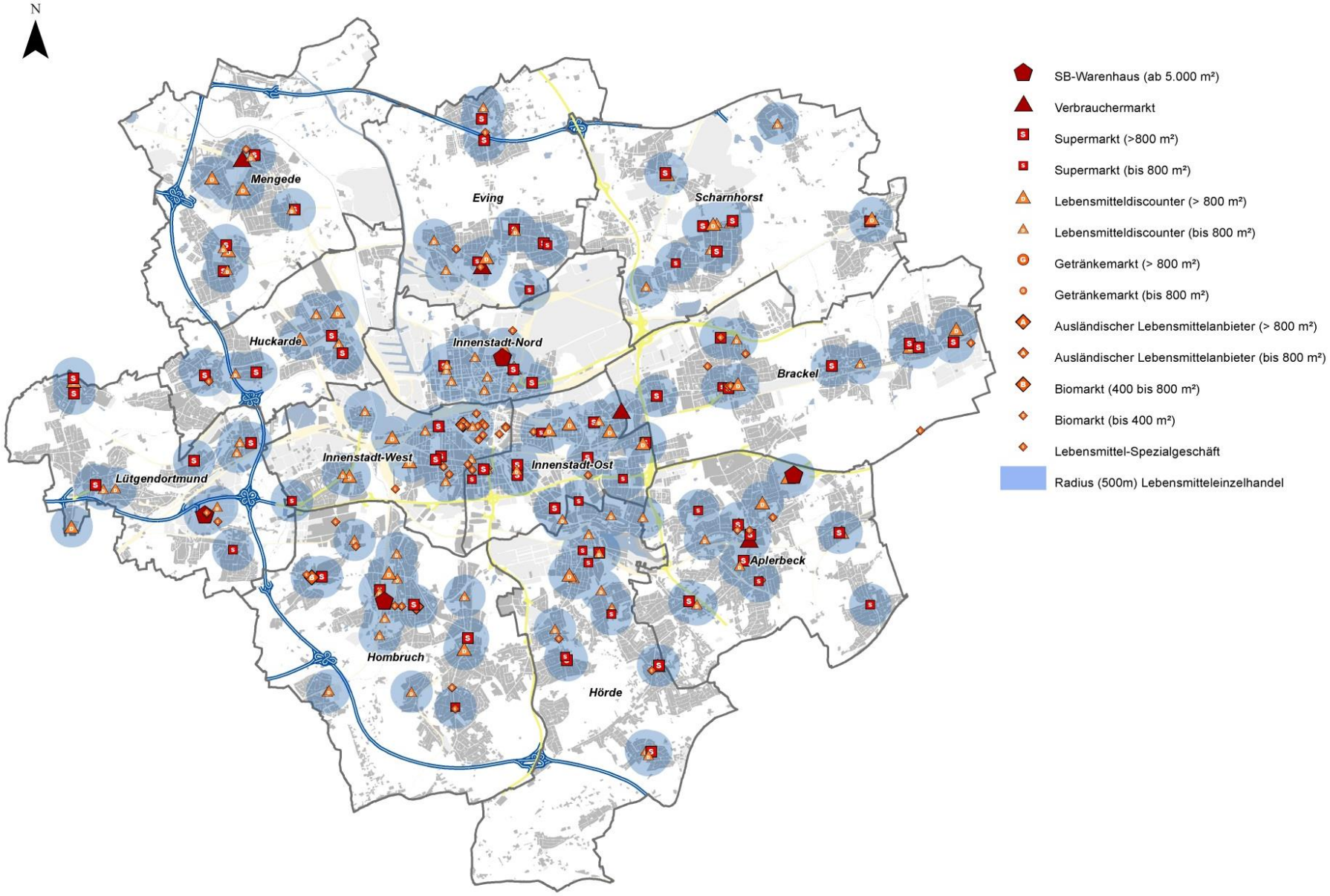
Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

in den Dortmunder Stadtbezirken in m² Verkaufsfläche / Einwohner



Quelle: Junker + Kruse, Unternehmenserhebung Dortmund Februar – März 2011

Grundversorgungssituation



Junker und Kruse Stand: Juni 2012

Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2013

Konzeptionelle Bausteine des Masterplan Einzelhandel

- Übergeordnete **Ziele**
- **Standortstrukturmodell**
- **Dortmunder Sortimentsliste**
- Räumliche Abgrenzung und Empfehlungen zu **den zentralen Versorgungsbereichen**
- Räumliche Abgrenzung und Empfehlungen zu den **Sondergebietsstandorten**
- Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der **Grund- / Nahversorgung**
- **Grundsätze zur Entwicklung des Einzelhandels (Ansiedlungsregeln)**

Aspekte der Fortschreibung

- Aktualisierung Daten und Grundlagen (u. a. Vollerhebung aller Betriebe)
- Abgleich Gesetzgebung, Rechtssprechung, Vorgaben Land NRW (EHE, LEP)
- Betrachtung der *Zielsetzungen*
- Überprüfung
  - *Sortimentsliste*
  - Zentrenhierarchie
  - *Anforderungen Zentrale Versorgungsbereiche*
  - *Abgrenzung Zentrale Versorgungsbereiche*
- Präzisierung und Vervollständigung der *Ansiedlungsregeln*
- Optimierung Geoinformationssystem (GIS)
- *Kaufkraftbindungsquoten* auf Grundlage PLZ-Bezirke

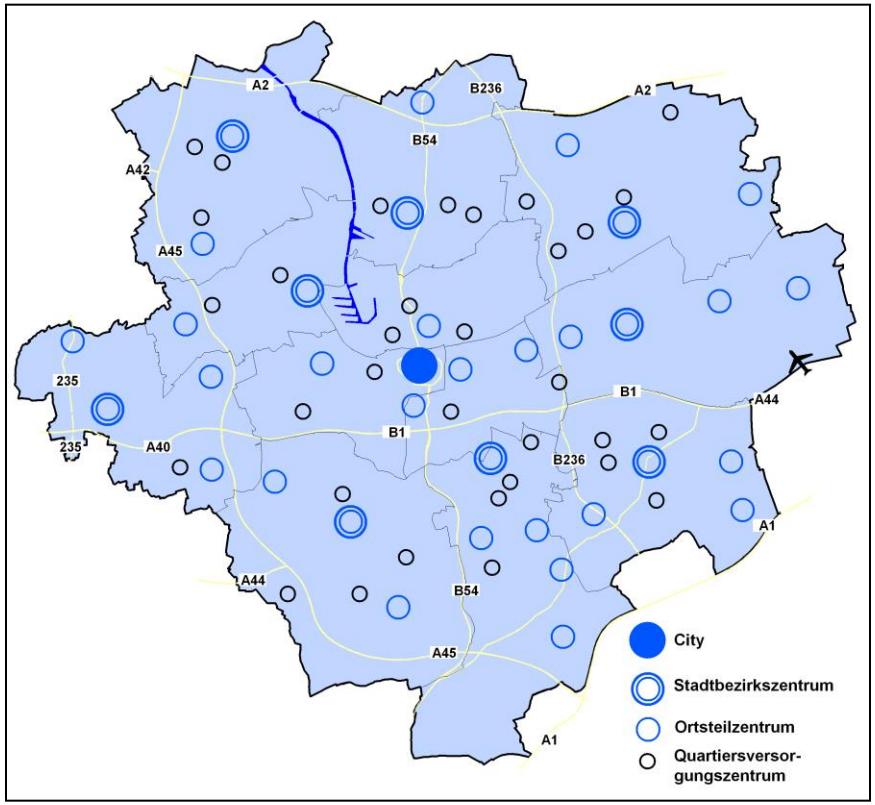
Übergeordnete Ziele

- Erhaltung und Stärkung der **oberzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Dortmund
- Erhaltung und Stärkung der **Einzelhandelszentralität der City**
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / **Funktionsvielfalt der City**
- Stärkung des **Grund- und Nahversorgungsangebotes** im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte insbesondere durch die aktive Beseitigung von räumlichen Versorgungslücken
- Gezielte und geordnete Entwicklung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (i.S.v. § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Sicherung von **Gewerbegebieten** für Handwerk und Gewerbe
- **Planungs- und Investitionssicherheit** für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Überprüfung der Sortimentsliste

- Grundlage zur Einordnung **Zentrenrelevanz**: Erhebung aller Betriebe und der Verkaufsfläche
- **Rechtliche Überprüfung**, ob Sortimente eindeutig bestimmt sind (z.B. Geschenkartikel)
- **neue Sortimente**: weitere Differenzierung, Vervollständigung und begriffliche Anpassungen (z.B. Modellbau, Erotikartikel, Matratzen, Kinderwagen, Reitartikel, lebende Tiere, Sammlerbriefmarken/ -münzen)
- **Rechtssystematik**: nur noch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente; damit alle anderen Sortimente automatisch nicht-zentrenrelevant
- **Wichtige Veränderungen:**
  - Nicht mehr zentrenrelevant: Lampen, Teppiche, Bettwaren, Fahrräder (in Ratsvorlage März 2013 zur Diskussion gestellt)
  - Nicht mehr nahversorgungsrelevant: Tierfutter/ Hygieneartikel

Überprüfung der Zentrenhierarchie



- City
- Stadtbezirkszentrum
- Ortsteilzentrum
- Quartierversorgungszentrum

- … zusätzlich gab es Ergänzungsstandorte in Wohngebieten

- … sowie (strukturell prägende) Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel

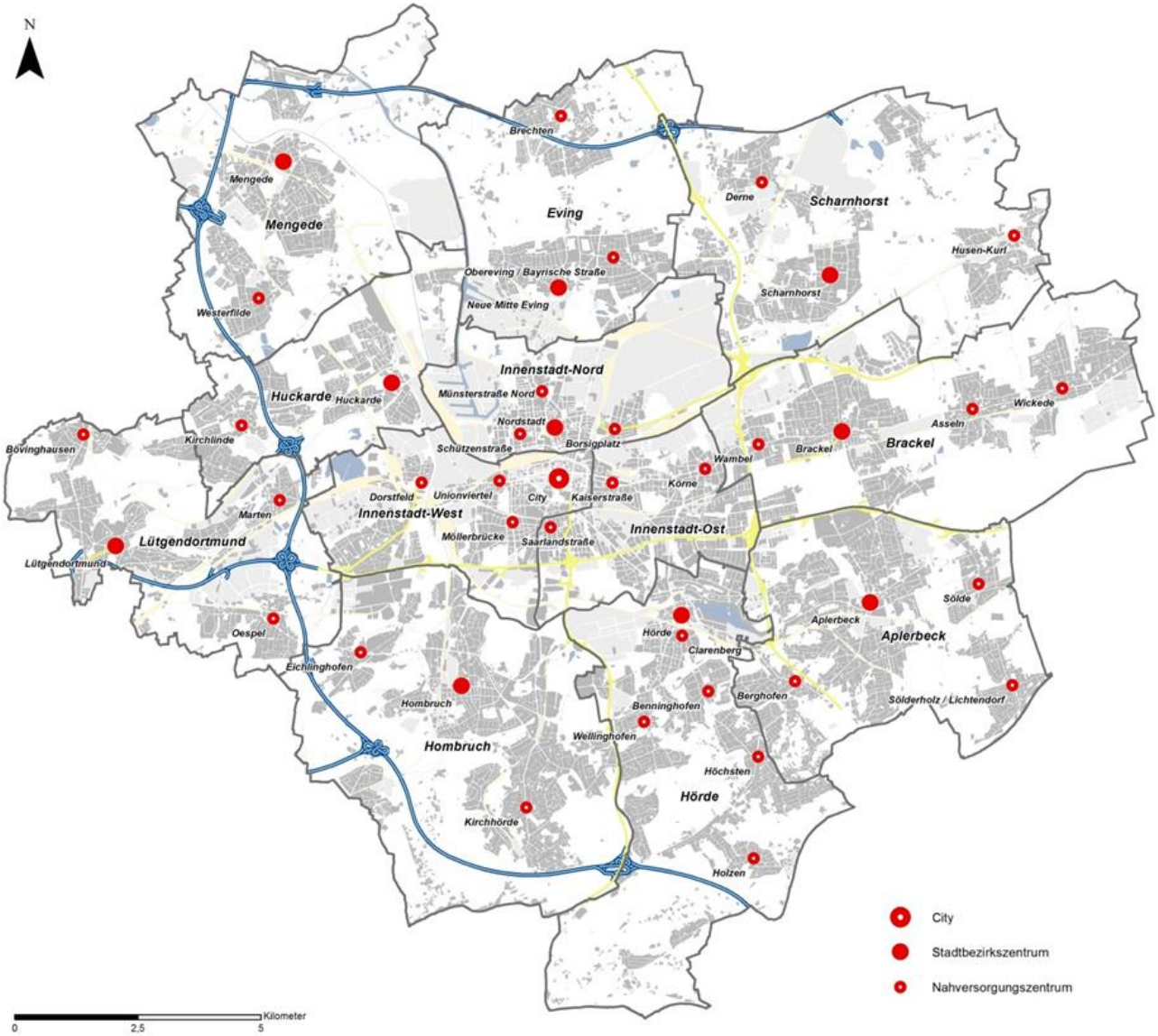
Anforderungen an Zentrale Versorgungsbereiche

Do.-Schüren

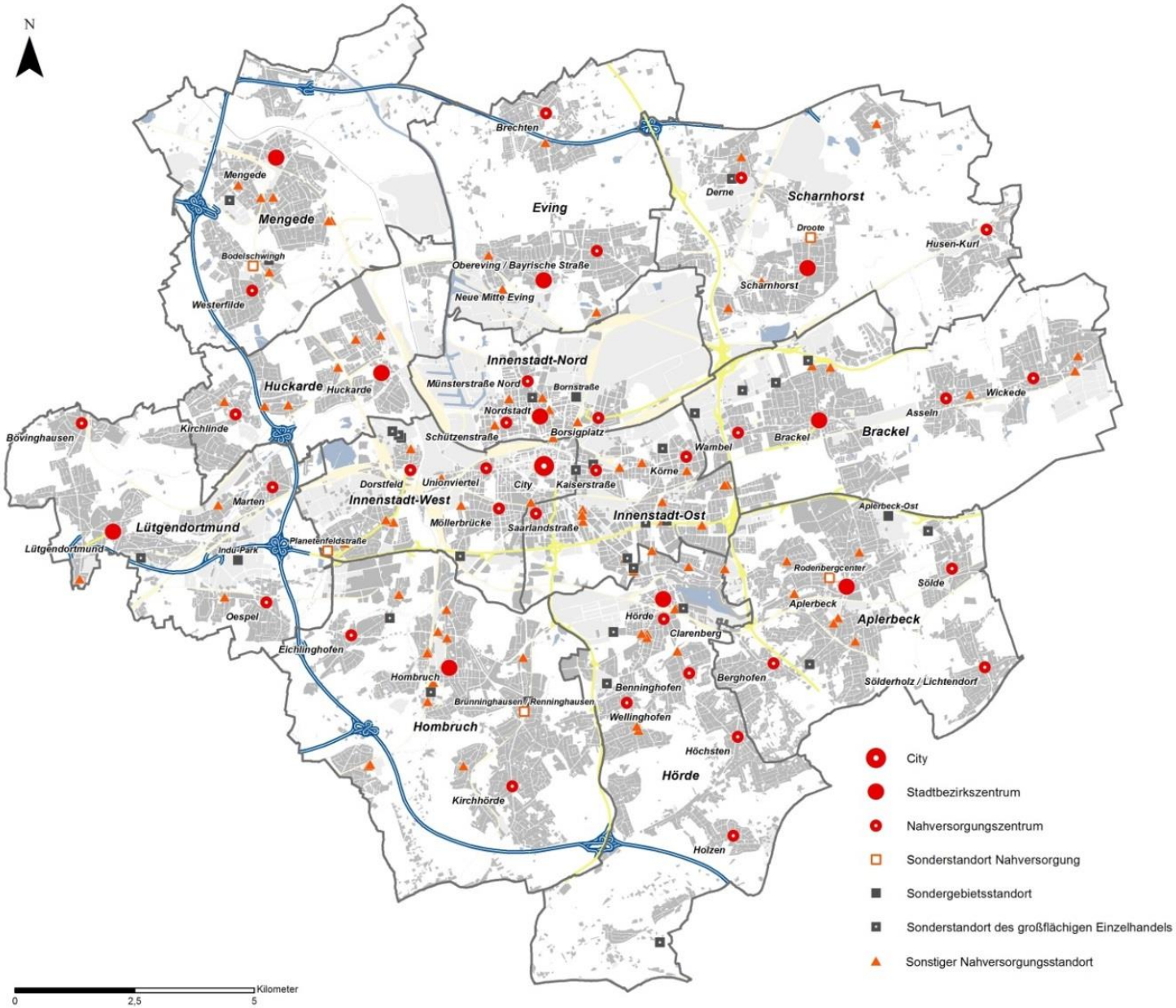
- Nutzungsvielfalt und eine gewisse „Mindestausstattung“ müssen gewährleistet sein
- ZVB muss Bedeutung über den Nahbereich hinaus entfalten
- kleine ZVB sind an der Grenze, punktuell kein funktionstragender Betrieb vorhanden
- Ergebnisse:
  - Verlust von ZVB (42 statt 68)
  - Sonderstandorte Nahversorgung
  - Schutz der Nahversorgungsstruktur gem. § 11 (3) BauNVO gewinnt an Bedeutung, um die Eh - Entwicklung zu steuern (=> Verwaltung)

Standortstrukturmodell

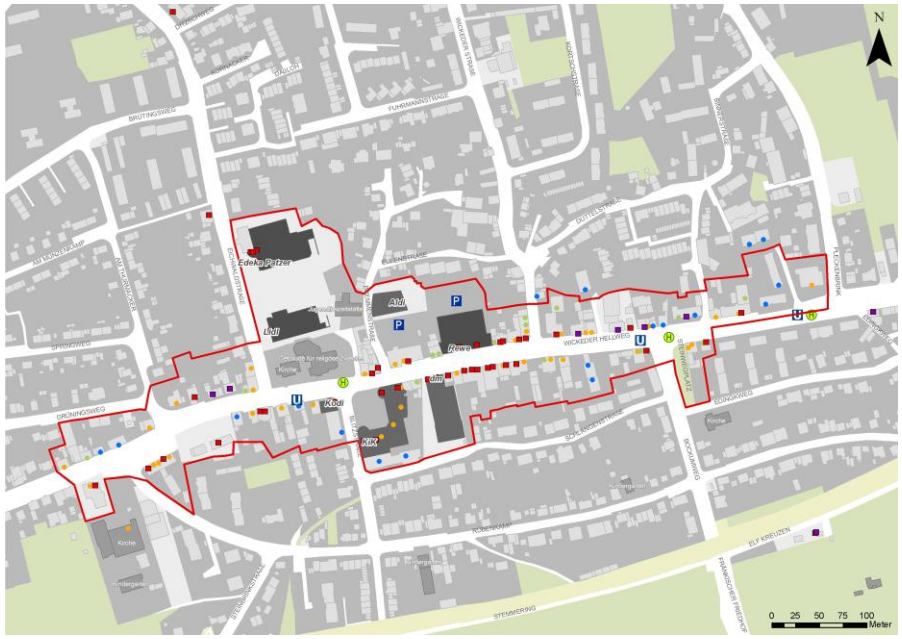
Zentrenstruktur



Standortstruktur



Überprüfung Abgrenzung ZVB



- Einheitliche Methodik bei der Abgrenzung
- Einbeziehung weiterer Nutzungen, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, ÖPNV etc.
- Abgrenzung (möglichst) grundstücksscharf vornehmen

Steuerung nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Nahversorgungrelevanter Einzelhandel soll **in zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden.
- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann **in integrierten Lagen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** angesiedelt werden, wenn keine Schädigung der Zentrenfunktionen zu erwarten sind.

Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandel

- Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in der **City** oder den **Stadtbezirkszentren** liegen.

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können außerdem in den **Nahversorgungszentren** liegen.

- Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) **mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen**, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen ausgehen, ist zu **vermeiden**.

Steuerung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen **in zentralen Versorgungsbereichen** liegen.

- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe an den **Sondergebietsstandorten** Aplerbeck-Ost, Bornstraße und Indupark liegen.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können **im begründeten Einzelfall an solitären Sonderstandorten** auch außerhalb der Sondergebietsstandorte angesiedelt werden.

- **Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

- Darüber hinaus sind die Regelungen des **REHK** zu beachten.

Ansiedlungsregeln

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)*
City	ja	ja	ja
Stadtbezirkszentren	ja	ja, wenn ≤ 3.000 m² VKF (Einzelbetrieb)	ja
Nahversorgungszentren	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja, wenn ≤ 800 m² VKF (Einzelbetrieb)	nein
Sonstige Nahversorgungsstandorte / Sonderstandort Nahversorgung	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	nein	ja
Sondergebietsstandorte	nein	nein	ja, wenn räumliches Erweiterungspotenzial vorhanden
solitäre Sonderstandorte ggf. Standortgemeinschaften	nein	nein	ja

* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, nach REHK maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Sicherung, Stärkung und Steuerung der Nahversorgung

Nahversorgung

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

Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung der Nahversorgung

- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur vor schädlichen Ansiedlungen an siedlungsräumlich nicht integrierten Standorten
- Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen
- Alternative Nahversorgungskonzepte
- Bemessung von Stellplatzanlagen
- Städtebauliche Qualität sichern
- (Wochen-) Märkte unterstützen

Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen

- *„Die Nahversorgung eines Haushalts bzw. eines Wohnstandortes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen vorhanden ist.“* (MP Eh 2004, S. 48)
- Grundsätzlich relativ ausgewogene Verteilung und gute Versorgung
- Generell ist die Ansiedlung weiterer (strukturprägender) Lebensmittelmärkte außerhalb der ZVB möglich, wenn diese die schützenswerten Nahversorgungsstandorte ergänzen und folgende Kriterien erfüllen:
  - städtebaulich integrierte Lage und fußläufige Erreichbarkeit
  - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf ZVB
  - ausreichendes Bevölkerungs-/ Kaufkraftpotenzial (Orientierungswert: 75 – 85 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft sollte nicht überschritten werden)
  - Keine direkte Konkurrenz zu ZVB (keine Überlappung der Einzugsbereiche)

Versorgungslücken in Dortmund

Ansiedlungen

- Lanstrop
- Alt-Scharnhorst
- Eichlinghofen
- City
- Neuasseln
- Hohenbuschei
- …

Planungen

- Dorstfeld
- Lücklemberg
- Bövinghausen
- Kirchlinde
- Lütgendortmund
- …

Unterversorgte Bereiche

- **Ortsteile mit geringer Bevölkerungszahl und/ oder peripherer Lage**:
  Berghofer Mark, Buchholz, Deusen, Fleier, Groppenbruch, Holte, Holthausen, Hostedde, Jungferntal, Löttringhausen, Loh, Mengeder Heide, Menglinghausen, Niedernette, Obernette, Persebeck, Salingen, Schanze, Schnee, Schwieringhausen, Somborn, Sommerberg, Syburg

- **„Grenzfälle“**
  Aplerbeck-Nord, Bittermark, Gartenstadt, Kirchderne, Kley, Stadtkrone-Ost, Westrich, Wichlinghofen

- **„Leerstandslücken“ in der Nahversorgung**
  Borsigplatz, Groß-Barop, Wellinghofen …

Ziele und Grundsätze

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

Grundsatz 1a: Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den Zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen Zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs gewährleistet sein.

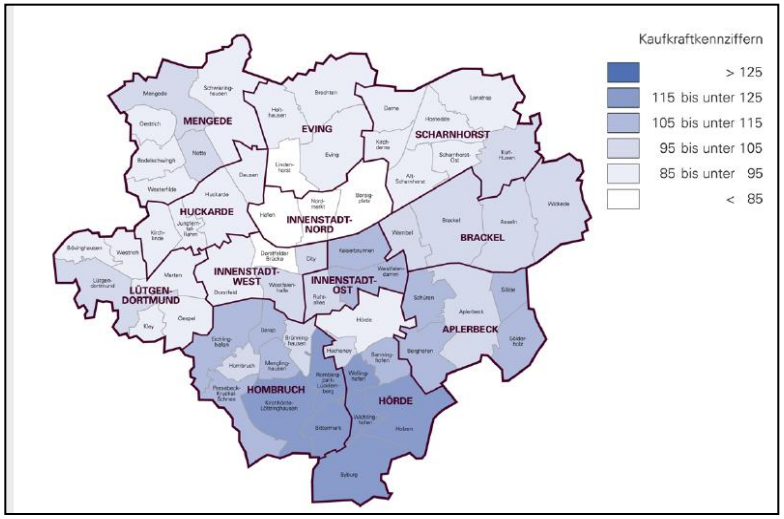
Grundsatz 1b: Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen (bau- und planungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei auszuschließen.

Schutz vor schädlichen Ansiedlungen

§

- Regeln des Masterplan Einzelhandel werden in Bauleitplan-, Baugenehmigungsverfahren beachtet
  - Empfehlungen Konsultationskreis Einzelhandel
  - alle werden gleich behandelt, keine Ausnahmen
- Gerichtsurteile unterstreichen Bedeutung eines nachvollziehbaren Gesamtkonzeptes
- Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB
- Aufstellungsbeschluss (Änderung) und Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Kaufkraftbindungsquote



Kaufkraftverteilung, Quelle: Lührmann Cityfacts Dortmund

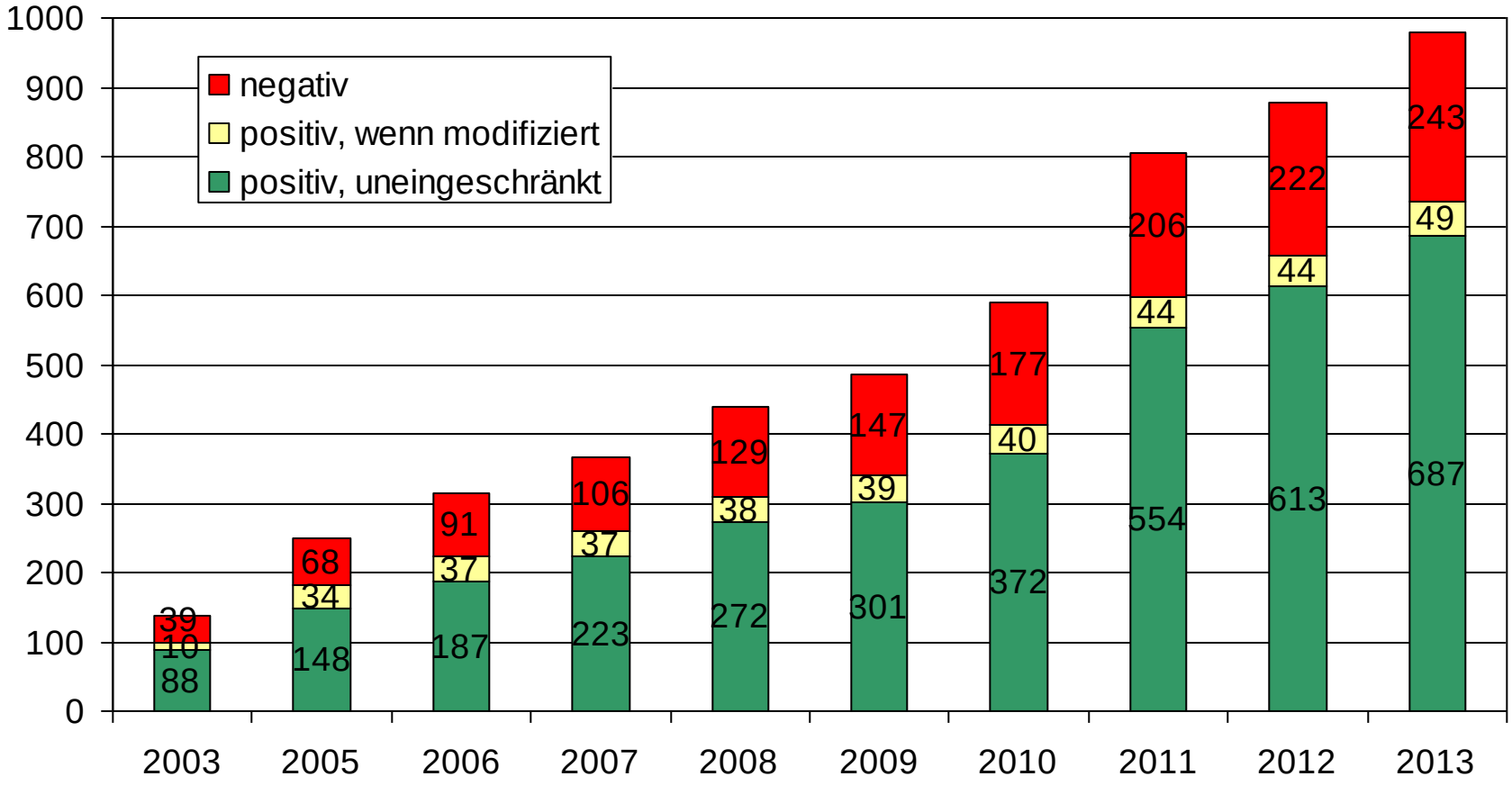
- Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelmärkten
- Schädigung Zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgungsstruktur darf nicht erfolgen
- d.h.: Verträglichkeit muss gegeben sein
- Änderung der Berechungsmethode
  - engere gebietsbezogene Betrachtung (PLZ-Bezirke)
  - Ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel
  - Einbeziehung Drogerieartikel, sofern erforderlich
  - Nicht-Betrachtung der VK anderer Sortimente

Konsultationskreis Einzelhandel

Konsultationskreis Einzelhandel

- Ratsbeschluss zur Einrichtung August 1999
- Beratung aller Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Nutzungsänderungen, Erweiterungen)
- Empfehlungen an Verwaltung und Rat der Stadt auf Grundlage des Masterplan Einzelhandel
- Mitglieder:
  - Industrie- und Handelskammer zu Dortmund,
  - Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.,
  - Gewerkschaft ver.di,
  - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt,
  - Wirtschaftsförderung
- Monatliche Sitzungen; bei Bedarf auch Sondersitzungen; bisher 164 Sitzungen (02/ 2014)
- Empfehlungen einstimmig
- Frühzeitige Abstimmung mit wesentlichen Institutionen
- Regelmäßiger Informationsaustausch und Erhöhung der Akzeptanz
- Gewährleistung inhaltlicher Kongruenz zum Masterplan

Ergebnisse der Beratung im Konsultationskreis Einzelhandel



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, GB Stadtentwicklung;
Daten 07/2003, 08/2005 sonst jeweils zum 31.12. des Jahres

Fazit und Ausblick

Fazit und Ausblick

- Sicherung der Nahversorgung ohne eine konsequente Haltung funktioniert nicht.
- Masterplan Einzelhandel steuert die Entwicklung. Stadt Dortmund muss nicht immer bauleitplanerisch tätig werden.
- Konsultationskreis Einzelhandel unterstützt hierbei maßgeblich und stellt Kontinuität sicher.
- Aufgaben für die Zukunft
  - Strukturwandel des Einzelhandels ist Daueraufgabe
  - Teilweise absehbarer Bedeutungsverlust kleinerer Zentren
  - „Leerstandlücken“ im Bestand (mangelnde Kooperation, fehlende Alternativflächen, andere Nutzungen ziehen ein)

Vielen Dank!