Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Nahversorgungskonzept der Stadt Dortmund

Stefan Thabe
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

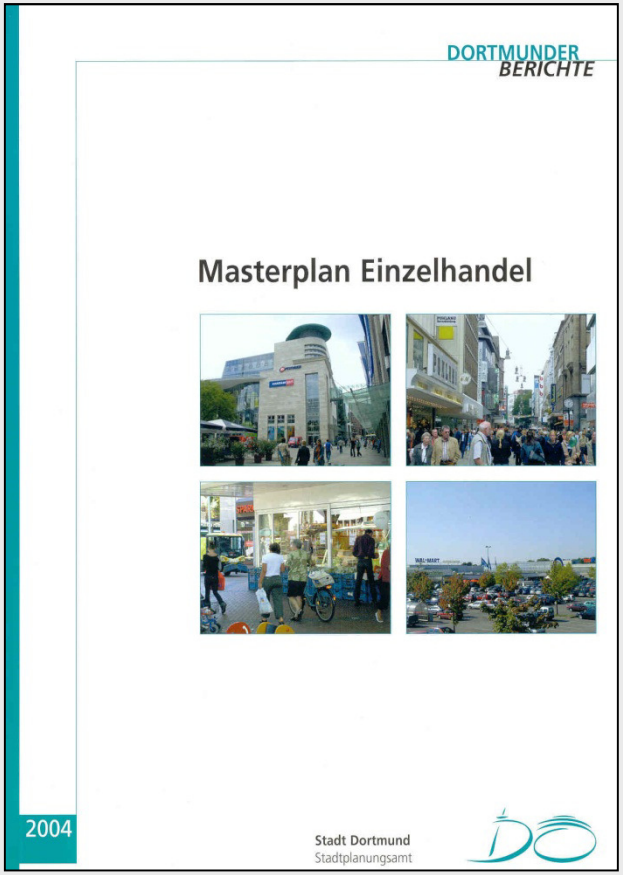
Masterplan Einzelhandel

Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund

Entstehung - Masterplan Einzelhandel

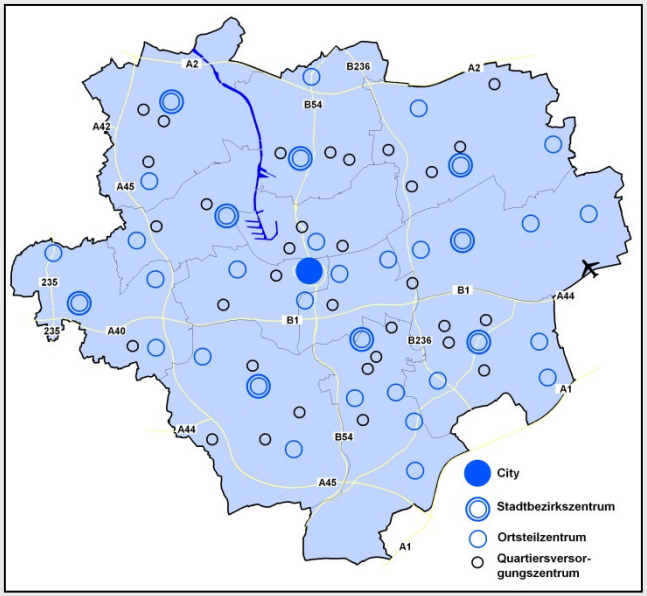
- 26.08.1999 Ratsbeschluss zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept
- Konsultationskreis Einzelhandel wird eingerichtet
- Ratsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans: Erarbeitung von Masterplänen u.a. für den Themenbereich Einzelhandel (Fachbeitrag)
- 13.05.2004 Ratsbeschluss Masterplan Einzelhandel

Lokales Einzelhandelskonzept



- Orientierungsrahmen und strategisches Handlungskonzept für die Einzelhandelsentwicklung in Dortmund
- Masterplan Einzelhandel setzt Vorgaben des Landes NRW um (Einzelhandelserlass, Landesentwicklungsprogramm)
- mit Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt
- Verankerung im F-Plan (Siedlungsschwerpunkte, Bereiche mit Marktfunktion)
- Fortschreibung 2011/ 2012

Ziele - Masterplan Einzelhandel

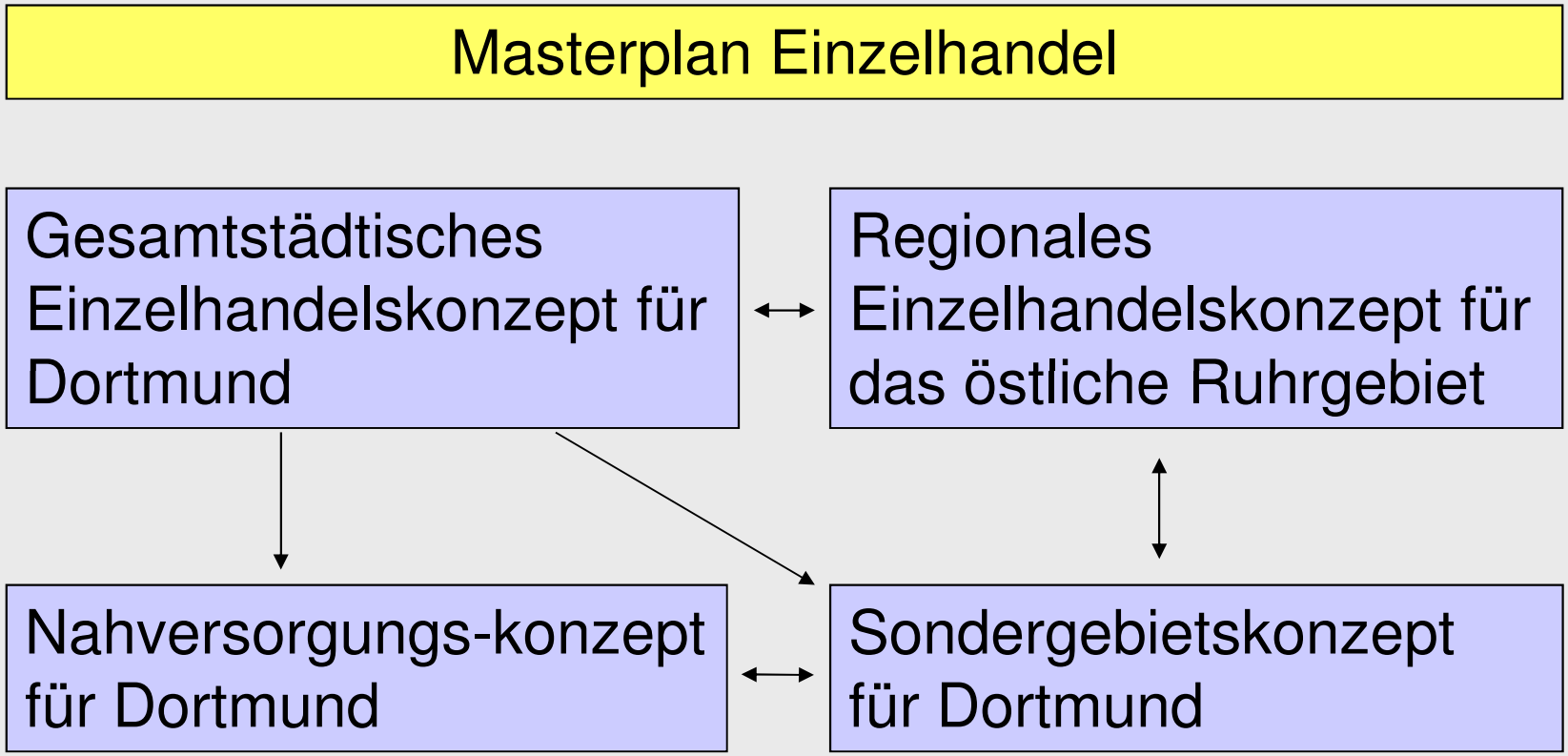


Zentrenhierarchie:
City
Stadtbezirkszentrum
Ortsteilzentrum
Quartierversorgungszentrum
Ergänzungsstandorte in Wohngebieten

- Nachhaltige Stärkung zentraler Angebotsstrukturen
  - Stärkung des Einzelhandelsstandortes Dortmund als Oberzentrum
  - Stärkung der Dortmunder City
  - Stärkung der Stadtbezirks- und Ortsteilzentren
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
- Regionale Kooperation

Aufbau - Masterplan Einzelhandel

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Nahversorgungskonzept

Inhalte des Nahversorgungskonzeptes

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

- Konkretisierung der allgemeinen Aussagen auf kleinräumiger Ebene
- Darstellung aller Nahversorgungsbetriebe in einem Geoinformationssystem (GIS)
- Leitbild und Kriterien zur Bewertung der Nahversorgung in den Stadtteilen, Ortsteilen und Quartieren
- Regeln zur Beurteilung der Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben
- Abgrenzung und zeichnerische Darstellung der Zentrenbereiche
- Bewertung der Angebotssituation und Maßnahmevorschläge für alle Stadtbezirke, Ortsteile etc.

Ziel und Leitbild

Ziel

Flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Dortmunds

(Grundversorgung = Lebensmittel + Drogeriebedarf)

Leitbild

„Die Nahversorgung eines Haushalts bzw. Wohnstandortes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m zumindest ein Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen vorhanden ist.“

(500 m = fußläufige Erreichbarkeit in ca. 10 Min.)

Funktionsweise - Nahversorgungskonzept

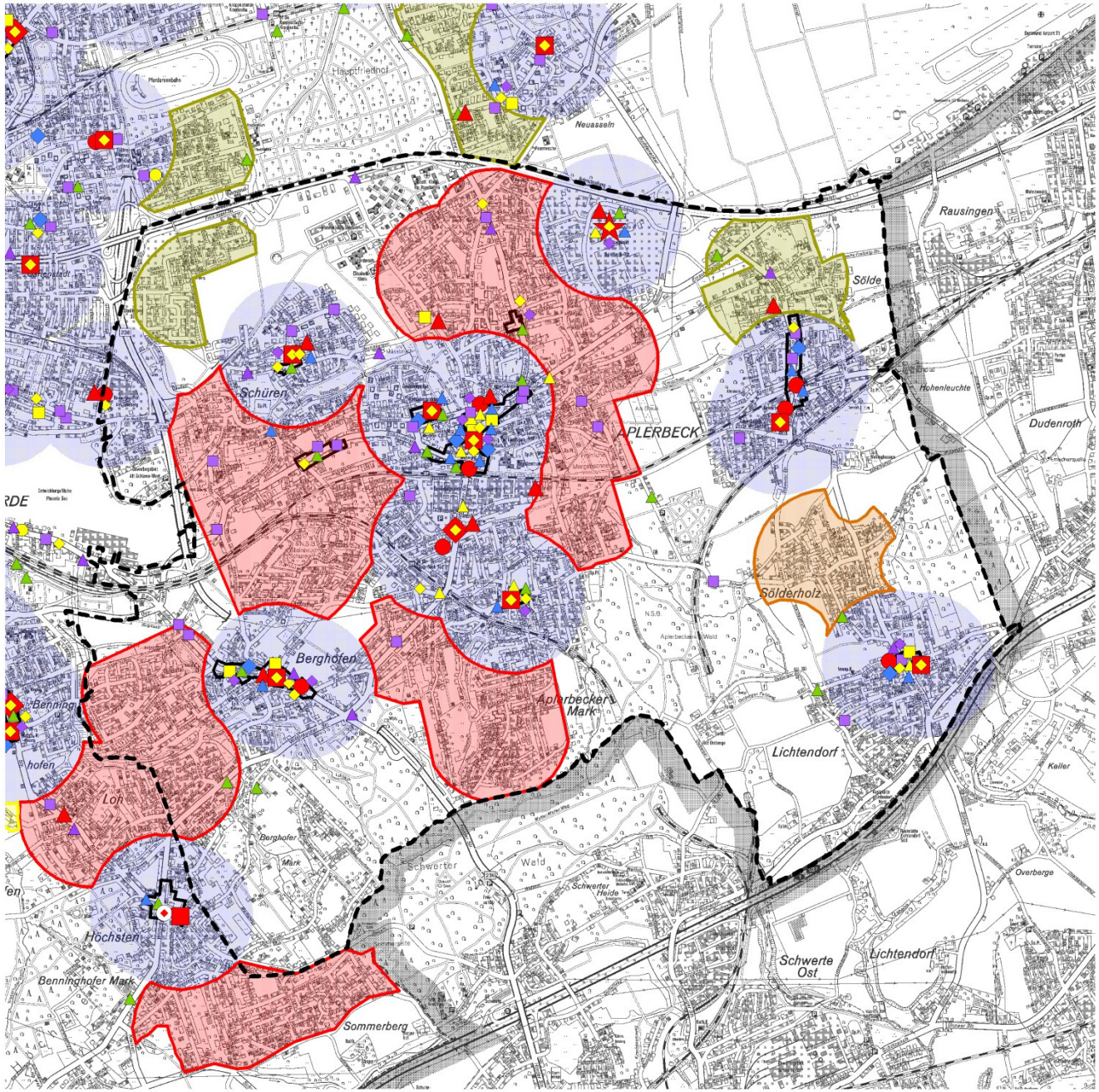
- Erkennen von Wohngebieten mit unzureichender Nahversorgung
- Aktive Beseitigung räumlicher Versorgungslücken (Kooperation mit Einzelhandelsfirmen)
- Schutz der Nahversorgung sowie der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartierversorgungszentren vor schädlichen Ansiedlungen an zentren- und wohnungsfernen Standorten

- Konsultationskreis Einzelhandel begleitet den Masterplan Einzelhandel und gibt Empfehlungen

Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept Aplerbeck (InSEKt)

Einzelhandel

Karte 1



Bestehende Betriebe

- SB-Warenhaus
- Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- Lebensmittel-Kleinflächenanbieter
- Getränkemarkt
- Drogeriemarkt,-fachgeschäft
- Apotheke
- Bäcker
- Metzger
- Ausländischer Anbieter
- Spezialanbieter für Lebensmittel
- Tabakwaren
- Kiosk
- Tankstellenshop
- Blumen

Versorgte Bereiche

- Zentrenabgrenzungen
- 500 m Radius um Bestandsobjekt

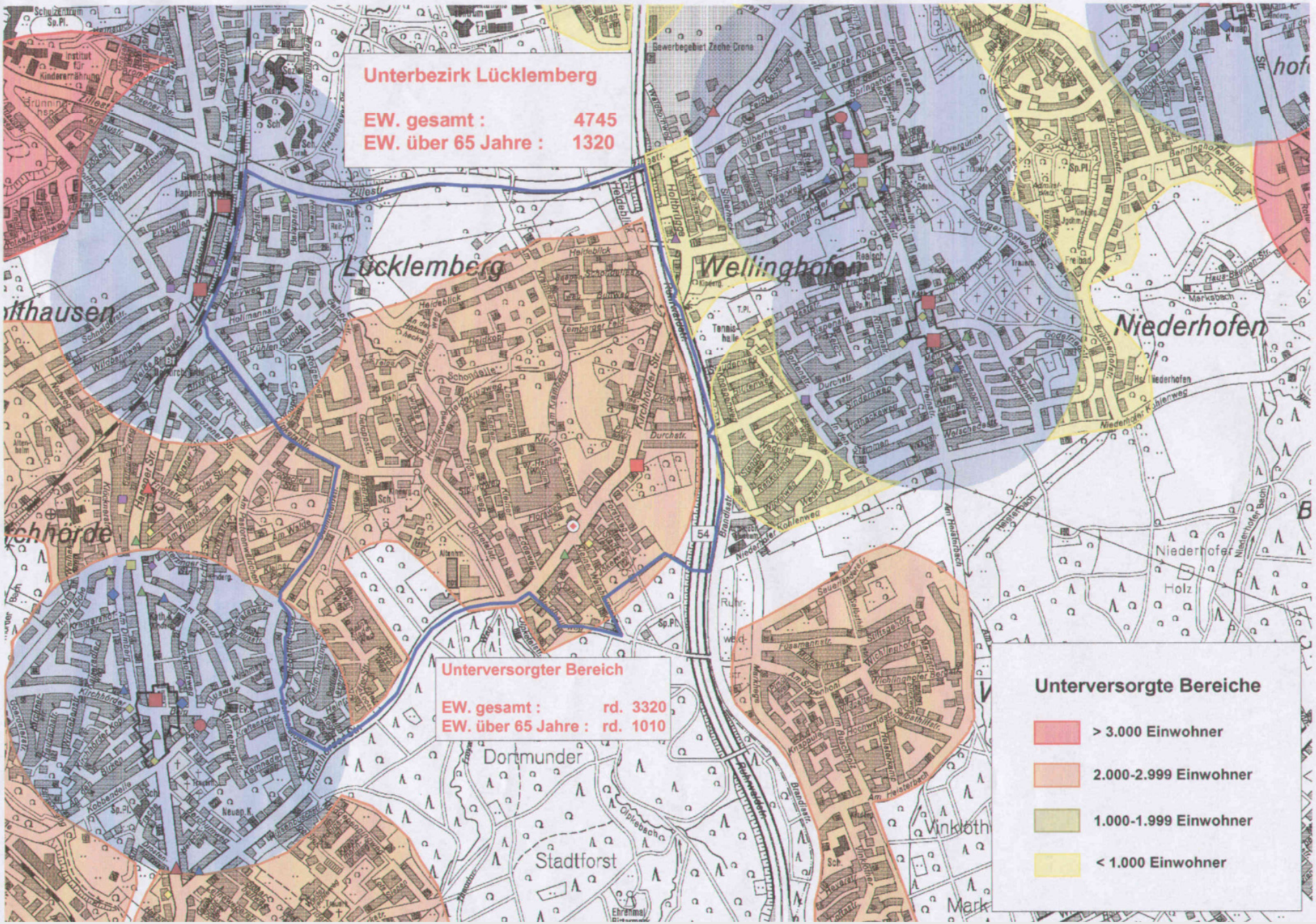
Unterversorgte Bereiche

- > 3.000 Einwohner
- 2.000-2.999 Einwohner
- 1.000-1.999 Einwohner
- < 1.000 Einwohner
- Stadtbezirksgrenze

(Grundlage Einzelhandelserhebung 2005/2006)

Februar 2009

Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt


Unterbezirk Lücklemberg
EW. gesamt : 4745
EW. über 65 Jahre : 1320
Unterversorgter Bereich
EW. gesamt : rd. 3320
EW. über 65 Jahre : rd. 1010
Unterversorgte Bereiche
> 3.000 Einwohner
2.000-2.999 Einwohner
1.000-1.999 Einwohner
< 1.000 Einwohner
Lücklemberg
Wellinghofen
Niederhofen
Dortmunder
Stadtforst
Niederhofer Holz
Vinkloth

Nahversorgung in Dortmund

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Ansiedlungen

- Lanstrop
- Alt-Scharnhorst (Friedrich-Hölscher-Straße)
- Eichlinghofen
- City

Planungen

- Dorstfeld
- Lücklemberg
- Neuasseln
- Hohenbuschei
- Brechten

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, Kirchderne, Kley, Stadtkrone-Ost, Westrich, Wichlinghofen

Konsultationskreis Einzelhandel

- Ratsbeschluss zur Einrichtung August 1999
- Beratung von Einzelhandelsvorhaben und Empfehlungen an Verwaltung und Rat der Stadt
- Mitglieder: Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, Gewerkschaft ver.di, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Wirtschaftsförderung
- Monatliche Sitzungen; ggf. Sondersitzungen
- Empfehlungen einstimmig
- Statistik KKEh (Stand 12/2011):
  - 140 Sitzungen
  - 804 behandelte Vorhaben, davon 554 uneingeschränkt positiv; 44 positiv mit Modifizierung; 206 ablehnende Empfehlung

Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsbegehren (1)

- Die Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartierversorgungszentren sind das Grundgerüst der Nahversorgung... . Ihre Funktion als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität.
- Die Stadtbezirkszentren haben Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk, die Ortsteilzentren nur für den jeweiligen Ortsteil und die Quartierversorgungszentren für die jeweiligen Wohnquartiere.
- Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen muss der Versorgungsfunktion des jeweiligen Stadtbezirks-, Ortsteil- oder Quartierversorgungszentrums entsprechen.

Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsbegehren (2)

- Betriebsansiedlungen in den Wohngebieten sollen die Nahversorgung durch die Zentren möglichst flächendeckend ergänzen. Sie dürfen aber nicht die Zentren durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigen und müssen alleine durch die Nachfrage der lokalen Wohnbevölkerung getragen werden.
- Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der Zentren sowie der Wohngebiete sind nicht zulässig, d.h. weder an den drei Sondergebietsstandorten ... noch in Gewerbegebieten.
- Die integrierten Lagen der Stadtbezirks-, Ortsteil- und Quartierversorgungszentren werden zu ihrer Kennzeichnung zeichnerisch abgegrenzt.

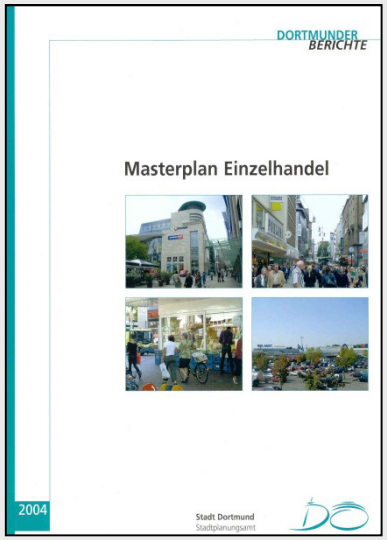
Regeln zur Beurteilung von Ansiedlungsbegehren (3)

- Innerhalb der integrierten Zentrenlagen sollen sich neue Betriebe in die städtebaulichen Strukturen einfügen.
- Ansiedlungen in Zentrumsnähe, aber außerhalb der vorhandenen Geschäftslagen sollen nur erfolgen, wenn keine Anbindung über Geschäfte an den Bestand möglich ist oder gar keine Alternative besteht und ein Versorgungsdefizit die Ansiedlung erfordert.
- Mögliche Auswirkungen sind in jedem Einzelfall zu prüfen.
- Es erfolgt kein planerischer Eingriff in den Wettbewerb zugunsten einzelner Betriebe oder Firmen.
- Bemessung der Stellplatzanlagen.

(QVZ und Ergänzungsstandorte max. 50 bzw. je 45 wenn zwei Betriebe; keine Vorgaben für OTZ und StBZ)

Schutz vor schädlichen Ansiedlungen

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

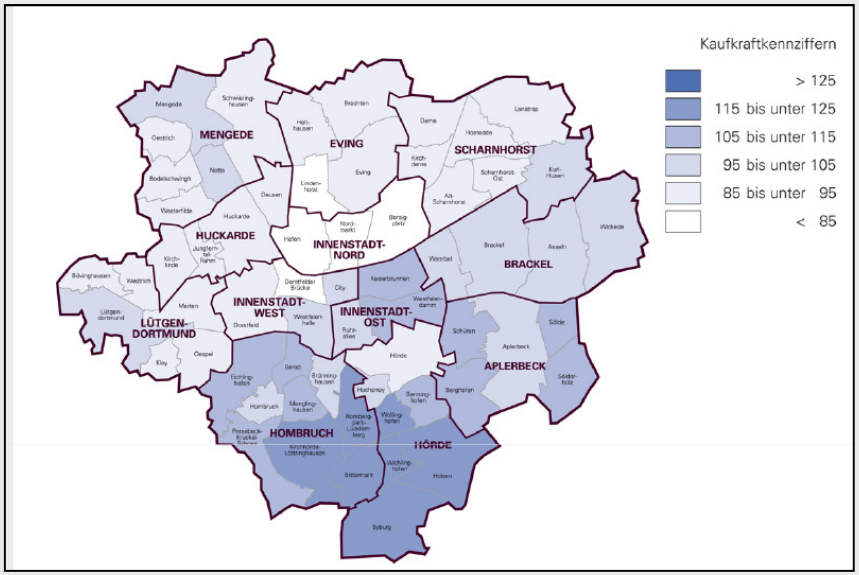


§

- 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

Fortschreibung - Nahversorgungskonzept

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt



Kaufkraftverteilung, Quelle: Lührmann Cityfacts Dortmund

- Ansiedlungskriterien:
  - Regeln haben sich grundsätzlich bewährt und bestehen fort
  - „ungeschriebene“ Regeln dokumentieren
- Prüfung Zentrenhierarchie
- Prüfung Sortimentsliste
- Zentrenabgrenzung zukünftig parzellenscharf
- Optimierung Geoinformationssystem (GIS)
- Kaufkraftbindungsquoten auf Grundlage PLZ-Bezirke

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Stefan Thabe

Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt,
Burgwall 14, 44135 Dortmund, Tel. 0231/ 50-22612,
sthabe@stadtdo.de