

Auswirkungen der Thier-Galerie auf die Dortmunder Innenstadt



Impressum

Herausgeber:

Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Juni 2015)
Stadtrat Ludger Wilde, Dezernent für Umwelt, Planen und Wohnen (verantwortlich)

Redaktion:

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Julia Kassel, Sonja Gugel, Stefan Thabe

Quelle der Fotos auf dem Deckblatt:

Stadt Dortmund, 2008 und 2012

Ansprechpartner/-innen:

Stefan Thabe, Tel. (0231) 50 2 26 12, sthabe@stadtdo.de
Sonja Gugel, Tel. (0213) 50 2 64 19, sgugel@stadtdo.de
Julia Kassel, Tel. (0231) 50 2 49 13, jkassel@stadtdo.de

Mit der Reihe „Berichte zur Stadtentwicklung Dortmunds“ sollen ausgewählte Arbeitsergebnisse des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes einer größeren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In loser Reihenfolge sind weitere Berichte geplant, die einen Ausschnitt aus der laufenden Arbeit darstellen und der sachlichen Information von Politik, Bürgerschaft und Fachöffentlichkeit dienen sollen.

Band 1: Entwicklungsbericht Dorstfeld (2013)

Band 2: Entwicklungsbericht Marten (2015)

Band 3: Auswirkungen der Thier-Galerie auf die Dortmunder Innenstadt (2015)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Passantenfrequenz	5
3	Einzelhandelsbestandserhebung	10
4	Einzelhandelslagen	13
5	Händlerbefragung	14
6	Lagebereiche/Quartiere in der City	15
7	Fazit	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Zählstandorte 2011 und 2014	5
Abbildung 2: Vergleich der Passantenfrequenzen 2011 und 2014	6
Abbildung 3: Standortgewichte gesamt 2011 und 2014	6
Abbildung 4: Passantenfrequenzen 2011/2014, Mittwoch (absolut)	8
Abbildung 5: Passantenfrequenzen 2011/2014, Samstag (absolut)	8
Abbildung 6: Passantenfrequenzen 2011/2014, Standort 7	9
Abbildung 7: Veränderung der Betriebszahl nach Hauptbranche	10
Abbildung 8: Veränderung der Verkaufsfläche nach Sortiment	10
Abbildung 9: Veränderung der Branchenstruktur	11
Abbildung 10: Filialisierungsgrad im Vergleich	11
Abbildung 11: Leerstände 2011 und 2014	12
Abbildung 12: Veränderungen Lageabgrenzung 2011/2014	13
Abbildung 13: Quartiere in der City	15

1 Einleitung

In der Dortmunder Innenstadt wurde im September 2011 das Einkaufszentrum „Thier-Galerie“ mit ca. 130 Geschäften und rund 33.000 m² Verkaufsfläche eröffnet.

Mit der Eröffnung von Einkaufszentren sind häufig Auswirkungen auf die umliegenden Einzelhandelslagen zu erwarten. Dabei sind sowohl negative Auswirkungen wie Verdrängung bestehender Geschäfte durch ein identisches Angebot, Kaufkraftabzüge in den bestehenden Einzelhandelslagen, Verschiebungen in den bisherigen Laufwegen, als auch positive Effekte wie die Steigerung der Gesamtattraktivität des Standortes, Erhöhung der städtischen Zentralität durch die Erschließung neuer Käuferschichten sowie die Vergrößerung des Einzugsbereichs sowie die Revitalisierung brachliegender Lagen denkbar.

Zur Untersuchung von Auswirkungen der Thier-Galerie auf die Dortmunder City wurde vor Eröffnung der Thier-Galerie im Jahr 2011 eine Untersuchung der Einzelhandelssituation in der Dortmunder City durch die BBE Handelsberatung, Köln vorgenommen. Um die Entwicklung innerhalb der City nachzuvollziehen wurde zum Vergleich im Jahr 2014 eine weitere Untersuchung durch das Gutachterbüro Stadt + Handel, Dortmund durchgeführt. In beiden Studien erfolgten eine Passantenfrequenzzählung an sieben gleichen Standorten sowie eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes der Dortmunder City inklusive der äußeren Wallseite und des Hauptbahnhofs. In der Untersuchung im Jahr 2014 erfolgte darüber hinaus eine Erhebung von zentrenergänzenden Funktionen in den Erdgeschoss (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Verwaltung) und eine teilstandardisierte Befragung der Einzelhändler im Untersuchungsraum.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass immer auch allgemeine Entwicklungen wie z. B. der zunehmende Online-Handel, der fortschreitende demographische Wandel und Veränderungen im Einkaufsverhalten Einfluss auf die Cityentwicklung ausüben. Auch haben stadtspezifische Maßnahmen, wie z. B. die städtebauliche Aufwertung von Einzelhandelslagen oder die Realisierung von Projekten wie das Dortmunder U sowie anliegergetragene Initiativen Auswirkungen auf die Cityentwicklung.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens „Evaluierung der Auswirkungen der Thier-Galerie auf das Innenstadtzentrum Dortmund – Ergebnisdokumentation“ des Gutachterbüros Stadt + Handel werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Als Adressaten der ausgesprochenen Empfehlungen zählen alle Akteursgruppen der City. So kann die Stadt durch die Aufwertung des öffentlichen Raums Impulse für eine Stabilisierung und Aufwertung der City geben. Einen wesentlichen Baustein für eine positive Innenstadtentwicklung bilden vor allem aber auch die Händlerschaft und die Immobilieneigentümer. Durch z. B. den Zusammenschluss dieser können einzelne Quartiere gestärkt werden. Dies wird von Seiten der Stadt Dortmund begrüßt, die Initialzündung muss allerdings von den Einzelhändlern/Immobilienbesitzern/Gastronomen etc. ausgehen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Möglichkeit verwiesen, eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zu gründen.

2 Passantenfrequenz

Die Passantenfrequenzzählungen erfolgten 2011 und 2014 zu vergleichbaren Bedingungen (ähnliche Witterungsverhältnisse und außerhalb der Beeinflussung durch Großereignisse) sowie an jeweils sieben gleichen Standorten (s. Abb. 1).

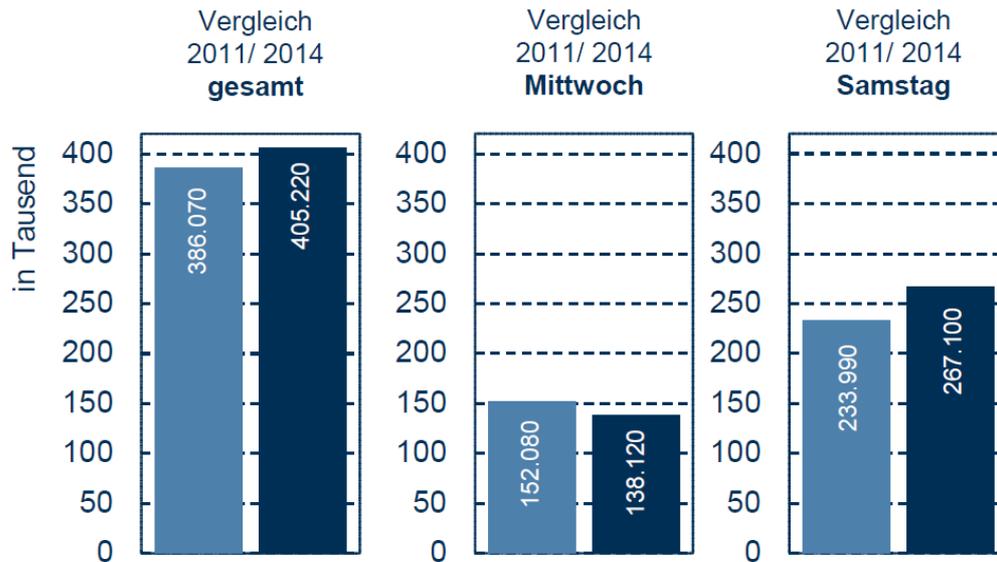
Abbildung 1: Übersicht Zählstandorte 2011 und 2014



Quelle: Stadt + Handel, 2014; Kartengrundlage Stadt Dortmund

Bei der Passantenfrequenzzählung 2014 stellte der Gutachter eine Steigerung des absolut gezählten Passantenaufkommens an den beiden Zählungstagen Samstag und Mittwoch in der Dortmunder City fest. Am Mittwoch ist ein rückläufiges Passantenaufkommen an den Zählstandorten mit einer Abnahme von rd. 13.960 Passanten (Abnahme von rd. 9 %), am Samstag allerdings eine Zunahme des Passantenaufkommens um rd. 33.110 Personen (Zunahme von rd. 14 %) zu beobachten (s. Abb. 2). Diese unterschiedlichen Entwicklungen können laut dem Gutachterbüro Stadt + Handel im Kontext des allgemeinen Trends zum erlebnisorientierten Einkauf am Samstag gesehen werden.

Abbildung 2: Vergleich der Passantenfrequenzen 2011 und 2014



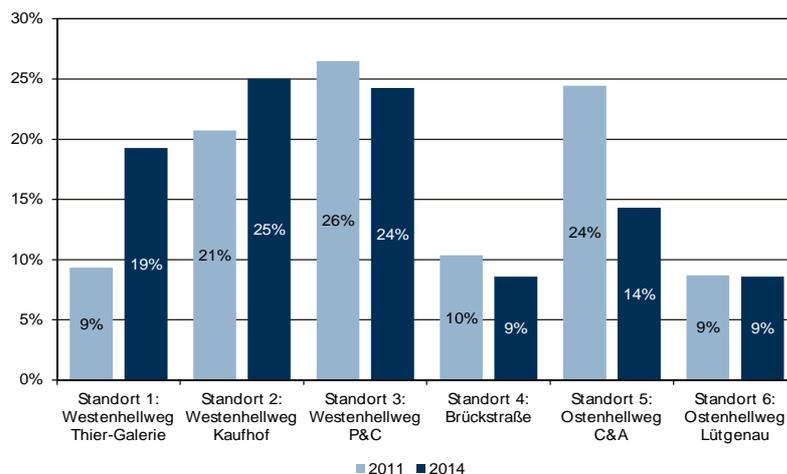
Quelle: Stadt + Handel, 2014 (Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 21./24.05.2014, Passantenfrequenzzählung BBE 23./26.03.2011)

Insgesamt lässt sich erwartungsgemäß feststellen, dass im Bereich der Lagen rund um die Tier-Galerie absolut hohe und zudem wachsende Passantenfrequenzen (Standorte 1 und 2) erfasst wurden.

Auf dem Westenhellweg ist insgesamt ein wachsendes/stabiles Passantenaufkommen zu konstatieren, wobei eine Verschiebung des Ortes des absolut höchsten Passantenaufkommens in Richtung Tier-Galerie (Verlagerung von Standort 3 zu Standort 2) zu beobachten ist. Am Standort 5 (Ostenhellweg im Bereich C&A) ist das Passantenaufkommen jedoch deutlich gesunken.

An den Zählpunkten, die sich primär an ein Zielpublikum wenden (Klepping- und Brückstraße) sowie am östlichen Ostenhellweg sind rückläufige bis annähernd stabile Passantenfrequenzen festzustellen (s. Abb. 3).

Abbildung 3: Standortgewichte gesamt 2011 und 2014



Quelle: Stadt + Handel, 2014, Kartengrundlage Stadt Dortmund

Im Einzelnen stellen sich die Ergebnisse für die jeweiligen Zählpunkte wie folgt dar (s. Abb. 4-6):

Am Standort 1 Thier-Galerie ist sowohl am Samstag als auch am Mittwoch mit einem Wachstum von rd. 10.800 Passanten am Mittwoch (Zunahme von rd. 73 %) bzw. 30.920 Passanten am Samstag (Zunahme von rd. 149 %) ein Wachstum festzustellen, welches insbesondere in Zusammenhang mit der Eröffnung der Thier-Galerie steht. Damit stellt der Standort 1 den Standort dar, der sowohl absolut als auch relativ an beiden Zähltagen die höchsten Zunahmen erreicht.

Am Standort 2 Westenhellweg Kaufhof ist für den Mittwoch mit einer Zunahme von 650 Personen (Zunahme von rd. 2 %) ein vergleichbares Ergebnis zu konstatieren. Am Samstag ergibt sich hingegen ein deutliches Wachstum von 20.660 Personen (Zunahme von rd. 43 %), so dass der Standort nun den Zählpunkt mit dem absolut höchsten Passantenaufkommen in der Dortmunder Innenstadt darstellt.

Am Standort 3 Westenhellweg Peek und Cloppenburg ergibt sich am Mittwoch eine rückläufige Passantenfrequenz von rd. 5.520 Personen (Abnahme von rd. 15 %). Am Samstag ist hingegen eine Zunahme des Passantenaufkommens um rd. 1.800 Personen festzustellen (Zunahme von rd. 3 %).

Der Standort 4 Brückstraße stellt eine Lage dar, die vergleichsweise viel Zielpublikum anzieht. Am Mittwoch ist ein Rückgang der Passantenfrequenz um rd. 3.990 (Abnahme von rd. 24 %) und am Samstag um rd. 1.080 Passanten (Abnahme von rd. 5 %) festzustellen.

Am Standort 5 Ostenhellweg C&A ist für den Mittwoch und Samstag jeweils ein deutlicher Passantenrückgang festzustellen. Am Mittwoch beträgt dieser Rückgang rd. 14.700 (Abnahme von rd. 40 %) und am Samstag 21.230 Passanten (Abnahme von rd. 37 %). Damit stellt der Standort 5 den Standort dar, an dem an beiden Zähltagen sowohl absolut als auch relativ der höchste Rückgang gegenüber 2011 zu verzeichnen ist. Das Standortgewicht innerhalb der City über alle Zählpunkte von 16 % am Mittwoch bzw. 13 % am Samstag verdeutlicht allerdings, dass eine insgesamt noch immer vergleichsweise hohe Frequenz am Standort festzustellen ist. Die Frequenz entspricht hier weiterhin der eines kleinen Oberzentrums.

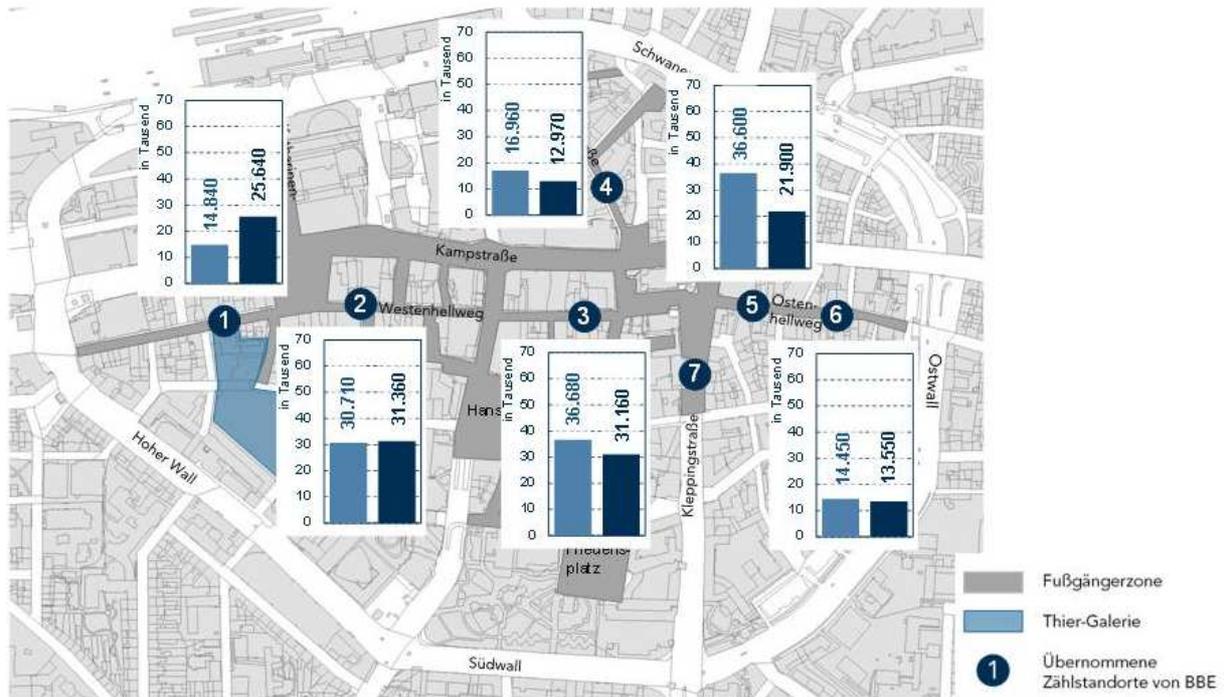
Für den Standort 6 Ostenhellweg Lütgenau ist hingegen ein stabiles Passantenaufkommen festzustellen. Am Mittwoch ist ein Rückgang von rd. 900 (Abnahme von 6 %) und am Samstag eine Zunahme von 2.120 Personen (Zunahme von rd. 11 %) zu konstatieren. Insgesamt umfasst das Passantenaufkommen allerdings Grundströme aus bzw. in Richtung der Hauptlage.

Am eher zielkundenorientierten Standort 7 Kleppingstraße ist für den begrenzten Zählzeitraum zwischen 10:00 – 11:00 sowie 16:00 – 17:00 Uhr am Mittwoch ein Rückgang der Passantenfrequenz von rd. 300 Personen (Abnahme von rd. 16 %) um am Samstag von rd. 100 Personen (Abnahme von rd. 5 %) festzustellen.

Insgesamt ist damit neben der gestiegenen Passantenfrequenz im Bereich um die Thier-Galerie der Rückgang im Bereich des westlichen Ostenhellwegs die gravierendste Veränderung seit 2011.

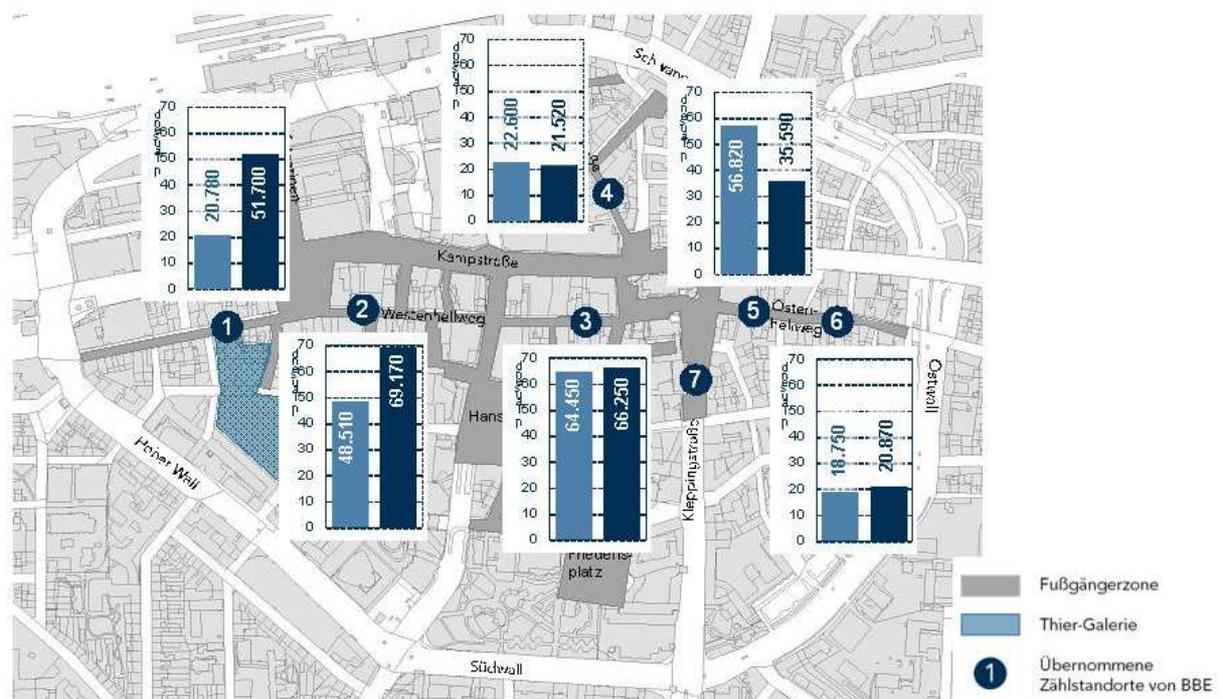
Zur Stärkung des Ostenhellwegs wurden unterschiedliche Maßnahmen initiiert, wie ein in die Fördermaßnahme „Stadterneuerung City“ eingebetteter Verfügungsfonds.

Abbildung 4: Passantenfrequenzen 2011/2014, Mittwoch (absolut)



Quelle: Stadt + Handel, 2014 (Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 21./24.05.2014, Passantenfrequenzzählung BBE 23./26.03.2011), Kartengrundlage Stadt Dortmund

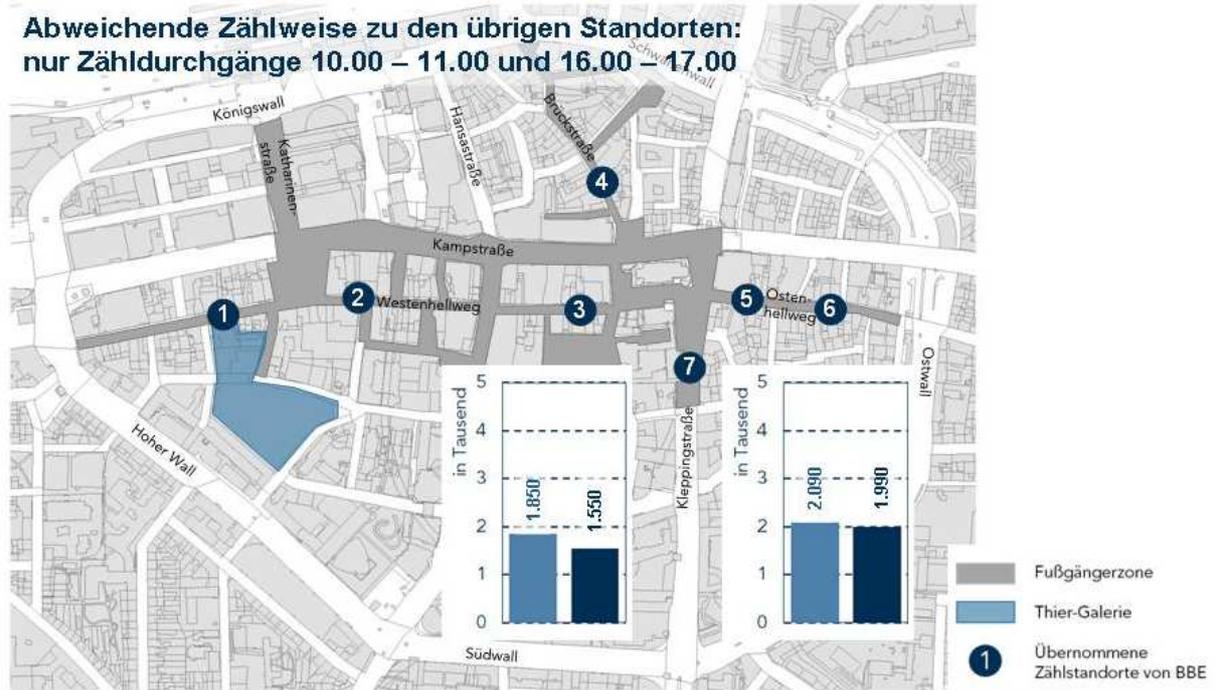
Abbildung 5: Passantenfrequenzen 2011/2014, Samstag (absolut)



Quelle: Stadt + Handel, 2014 (Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 21./24.05.2014, Passantenfrequenzzählung BBE 23./26.03.2011), Kartengrundlage Stadt Dortmund

Abbildung 6: Passantenfrequenzen 2011/2014, Standort 7

**Abweichende Zählweise zu den übrigen Standorten:
nur Zähldurchgänge 10.00 – 11.00 und 16.00 – 17.00**

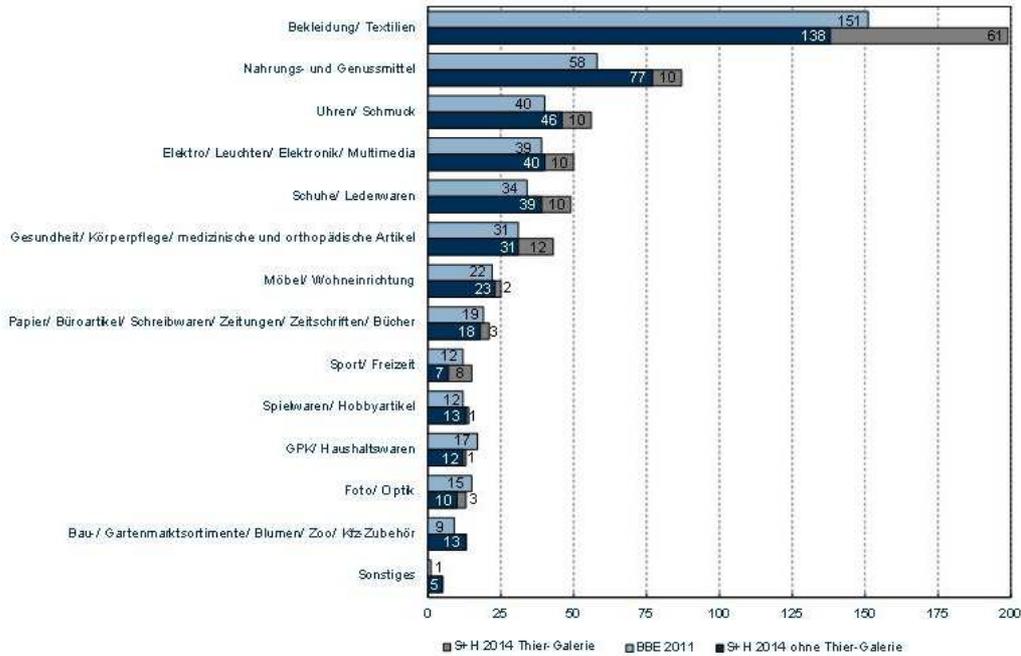


Quelle: Stadt + Handel, 2014 (Passantenfrequenzzählung Stadt + Handel 21./24.05.2014, Passantenfrequenzzählung BBE 23./26.03.2011), Kartengrundlage Stadt Dortmund

3 Einzelhandelsbestandserhebung

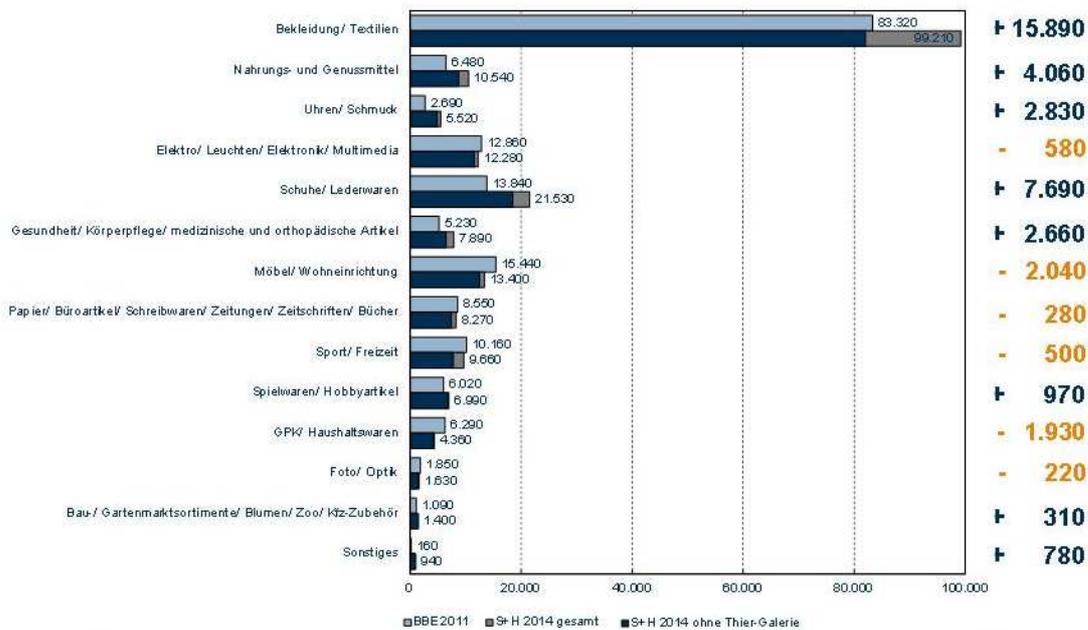
Ein weiterer Baustein zur Bewertung der Auswirkungen der Thier-Galerie ist die sowohl 2011 als auch 2014 vorgenommene Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Dortmunder City und des angrenzenden äußeren Wallrings. In diesem Vergleich hat das Gutachterbüro festgestellt, dass sich die hinzugekommenen Betriebe/ Verkaufsf lächen im Wesentlichen mit den Ansiedlungen in der Thier-Galerie decken (s. Abb. 7 und 8).

Abbildung 7: Veränderung der Betriebszahl nach Hauptbranche



Quelle: Stadt + Handel, 2014

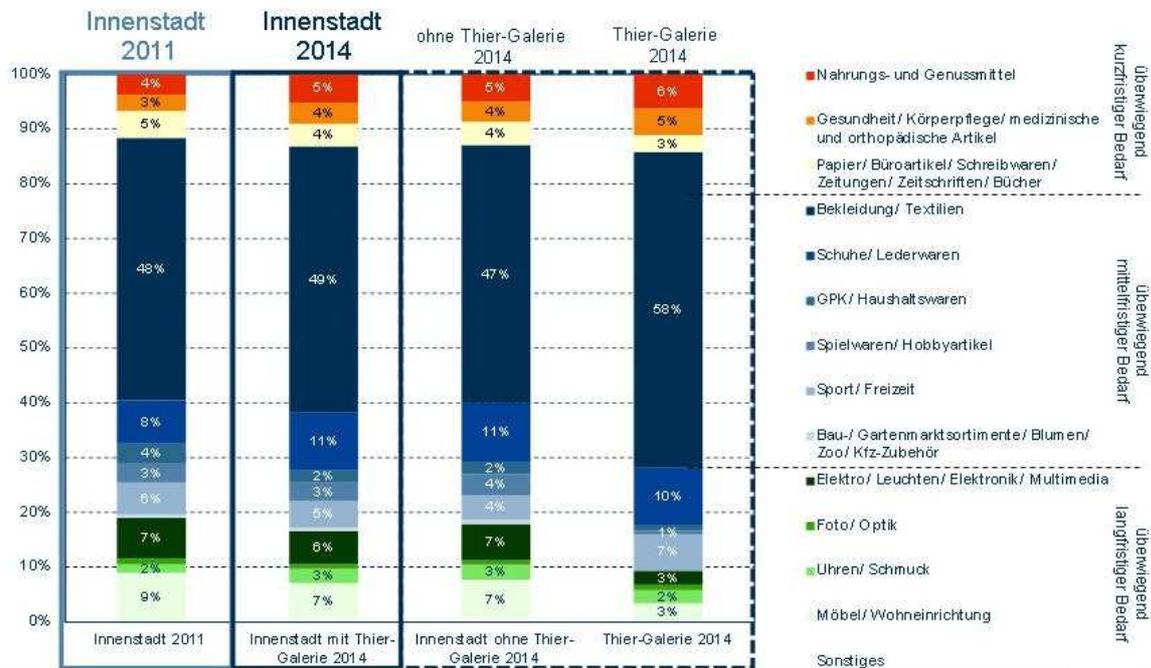
Abbildung 8: Veränderung der Verkaufsfläche nach Sortiment



Quelle: Stadt + Handel, 2014

Bei der Bestandsstruktur fällt insbesondere der Anteil der Betriebe mit dem Hauptsortiment Bekleidung in der Thier-Galerie merklich höher aus als in der sonstigen Innenstadt, während sich die übrigen Branchenstrukturen als weitgehend vergleichbar darstellen (vgl. Abb. 9).

Abbildung 9: Veränderung der Branchenstruktur



Quelle: Stadt + Handel, 2014

Insgesamt ist eine Zunahme der Verkaufsfläche gegenüber 2011 von rd. 173.980 m² auf rd. 203.470 m² festzustellen. Diese stimmt maßgeblich mit dem durch die Thier-Galerie verursachten Verkaufsflächenwachstum von rd. 33.000 m² überein.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb ist gegenüber 2011 um rd. 20 m² pro Einzelhandelsbetrieb gesunken. Diese Abnahme ist maßgeblich auf die Store-Größen in der Thier-Galerie zurückzuführen.

Die Veränderung des Filialisierungsgrads in einzelnen Lagen gestaltet sich heterogen. Während an der Kleppingstraße und am Westenhellweg nur ein Rückgang von 1 % bzw. 2 % der filialisierten Betriebe festzustellen ist, beträgt der Rückgang an der Brückstraße 19 %. Am Ostenhellweg ist hingegen ein um 5 % gewachsener Filialisierungsgrad zu konstatieren. Im Vergleich zu ausgewählten Städten des Ruhrgebiets stellt sich der Filialisierungsgrad am Westenhellweg als Haupteinkaufslage als vergleichsweise hoch dar (s. Abb. 10).

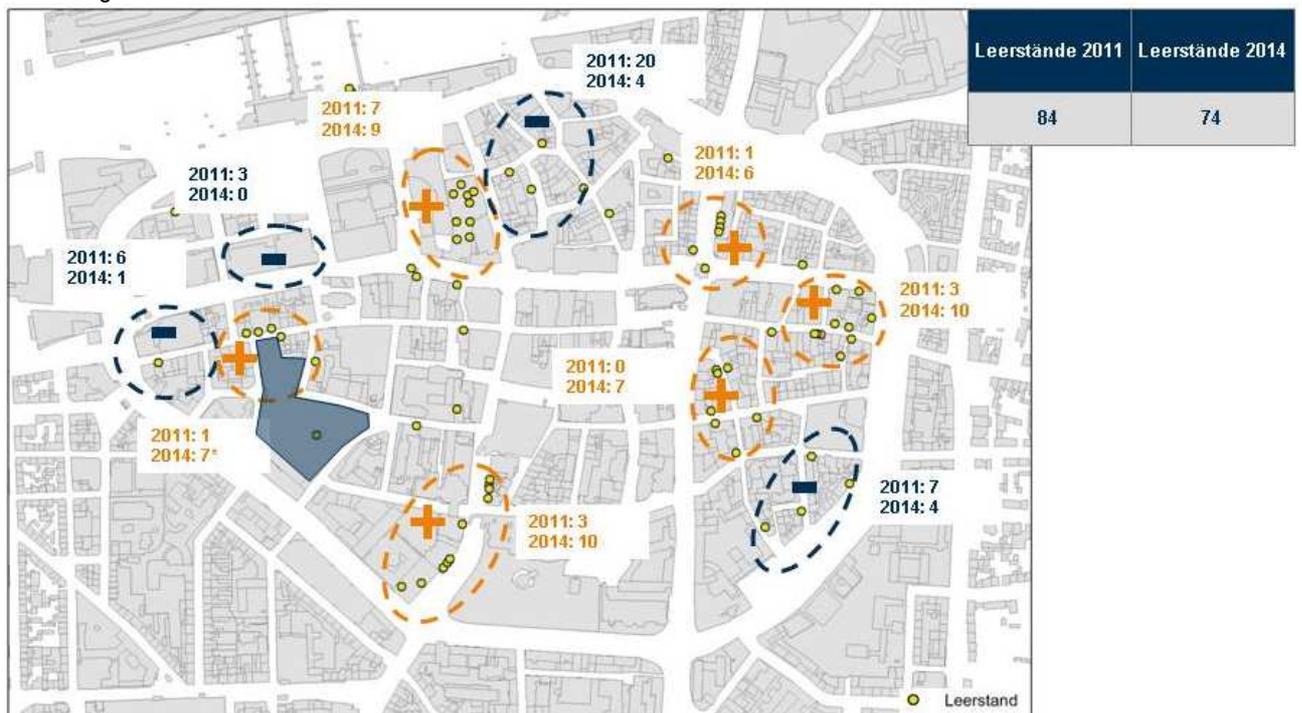
Abbildung 10: Filialisierungsgrad im Vergleich

	Filialisierungsgrad der Haupteinkaufslage
Dortmund (nach Stadt + Handel 2014)	Westenhellweg: 85 % (inkl. Thier-Galerie), 77 % (ohne Thier-Galerie)
Dortmund (nach Jones Lang LaSalle 2014)	Westenhellweg: 86 %
Bochum (nach Jones Lang LaSalle 2014)	Kortumstraße: 65 %
Essen (nach Jones Lang LaSalle 2014)	Limbecker Straße: 82 %
Duisburg (nach Jones Lang LaSalle 2014)	Königs-/ Kuhrstraße: 63 %
Oberhausen (nach Jones Lang LaSalle 2014)	Marktstraße: 57 %

Quelle: Stadt + Handel, 2014 (Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel März 2014 und Jones Lang LaSalle 2014, Retail City Scout)

Die Anzahl leerstehender Ladenlokale war zwischen 2011 und 2014 insgesamt rückläufig, wachsende Leerstandsanzahlen sind rund um den Ostenhellweg im Bereich des Rosenviertels und an der Hansastrasse (u.a. Westfalenforum und südliche Hansastrasse) zu verzeichnen. Die Brückstraße und der westliche Teil des Westenhellwegs weisen hingegen eine geringe Zahl leerstehender Ladenlokale auf, welches die Stabilität dieser Lagen unterstreicht (s. Abb. 11). Es ist kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Leerstandsentwicklung und der Ansiedlung der Thier-Galerie ersichtlich. Zu berücksichtigen sind hierbei auch renovierungsbedingte Leerstände zum Zeitpunkt der Erhebung (vgl. Kuckelke).

Abbildung 11: Leerstände 2011 und 2014



Quelle: Stadt + Handel, 2014, Kartengrundlage Stadt Dortmund;
 * davon ein Leerstand innerhalb der Thier-Galerie

Eine durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im Februar 2015 durchgeführte Leerstandserhebung in der Dortmunder City ergab, dass es aktuell 92 Leerstände in der City gibt. Damit ist die Anzahl der Leerstände höher als bei den Erhebungen im Jahr 2011 mit 84 Leerständen und im Jahr 2014 mit 74 Leerständen. Die räumlichen Schwerpunkte der Leerstände sind jedoch geblieben. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die Leerstände z. T. renovierungsbedingt sind.

Zudem verfügt die City über eine erhebliche Anzahl zentrenergänzender Funktionen, die teilweise, insbesondere in Form von Gastronomienutzungen, vergleichbar dem Einzelhandel eigene Lagebereiche prägen, bspw. den Alten Markt oder die nördliche Kleppingstraße.

4 Einzelhandelslagen

Auf Basis der vorliegenden Passantenfrequenzzählung und der Einzelhandelserhebung erfolgte durch das Gutachterbüro Stadt + Handel eine Einstufung der Einzelhandelslagen in der Dortmunder City. Hierbei wurde abweichend zum Vergleichsgutachten 2011 und zum Masterplan Einzelhandel 2013 die gif Definitionen zur Einzelhandelsanalyse (gif: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) herangezogen. Auf dieser Grundlage spielen die Passantenfrequenzen eine bedeutende Rolle bei der Lageabgrenzung. Dagegen stand bei der Lageabgrenzung durch das Gutachterbüro Junker und Kruse im Masterplan Einzelhandel 2013 der Einzelhandelsbesatz im Vordergrund.

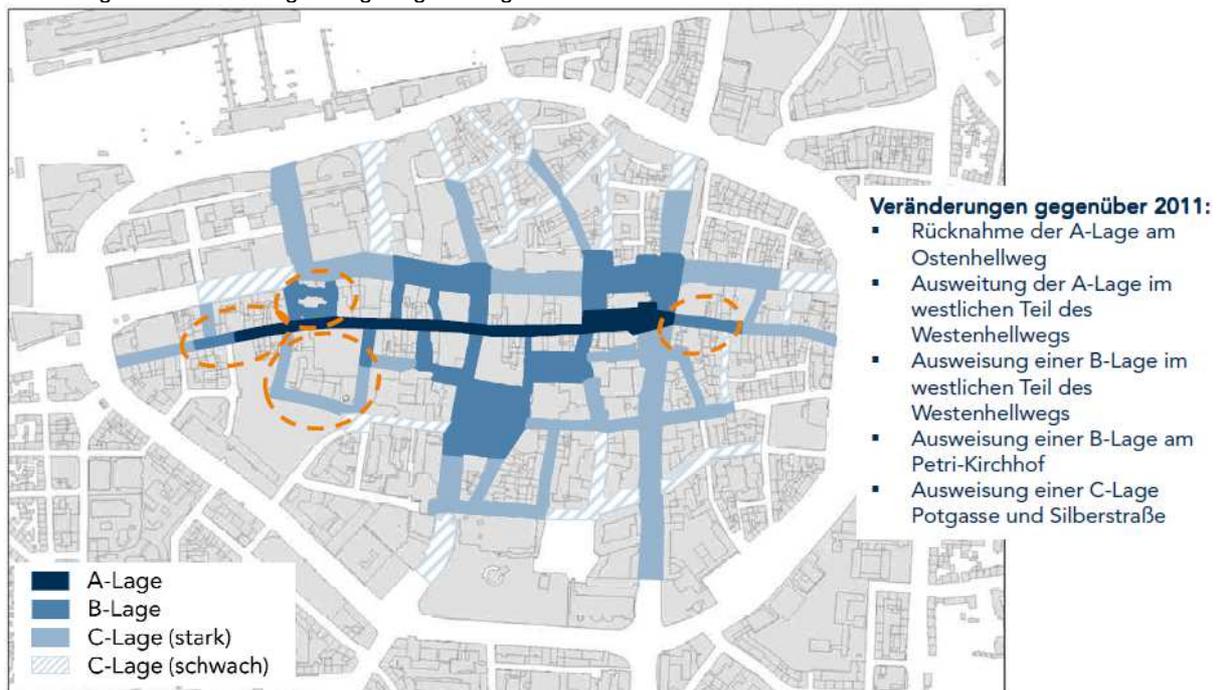
Um dennoch die tatsächlichen Veränderungen der Lageabgrenzung und nicht durch Veränderungen in der Methodik verursachte Differenzen beurteilen zu können, wurde auf Basis der 2011 erhobenen Daten eine Lageabgrenzung nach den Kriterien der gif-Definition durchgeführt.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass sich die Dortmunder City insgesamt durch eine stabile Einzelhandelshauptlage auszeichnet, die sich in Folge der Ansiedlung der Thier-Galerie in Richtung Westen verschoben hat (s. Abb. 12).

Als wesentliche Veränderung von 2011 zu 2014 stellen sich dar:

- die Rücknahme der A-Lage am Ostenhellweg (zwischen C&A und Einmündung Stefanstraße),
- die Aufnahme des Westenhellweges bis zum Eingang Thier-Galerie als A-Lage,
- die Aufnahme des Westenhellweges vom Eingang Thier-Galerie bis kurz vor die Martinstraße als B-Lage
- die Aufnahme des Bereichs um die Petri-Kirche als B-Lage
- die Aufnahme von Potgasse und westlicher Silberstraße als C-Lagen.

Abbildung 12: Veränderungen Lageabgrenzung 2011/2014



Quelle: Stadt + Handel, 2014, Kartengrundlage Stadt Dortmund, Lageabgrenzung nach gif-Definition zur Einzelhandelsanalyse

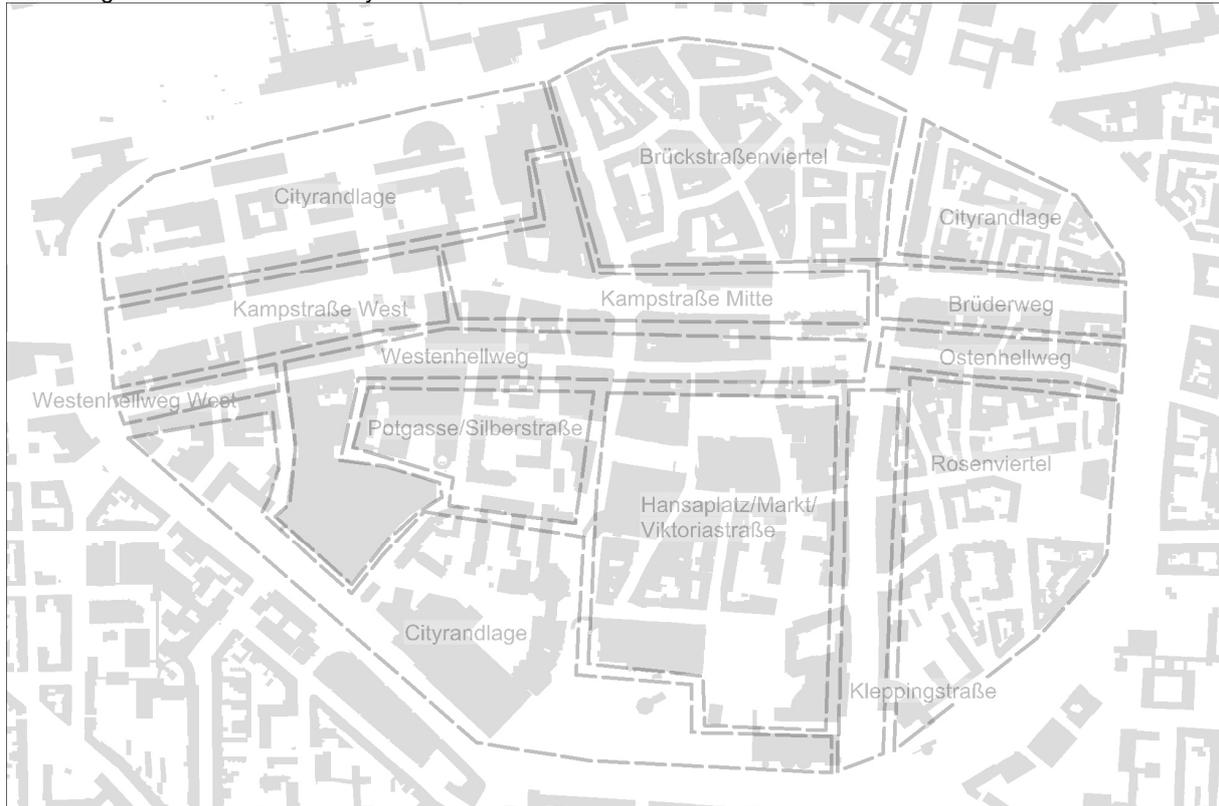
5 Händlerbefragung

Im Zeitraum vom 27.05.2014 bis 07.07.2014 erfolgte eine Befragung aller in der Innenstadt ansässigen Einzelhändler (postalisch und online). Trotz mehrmaliger Nachfrage gab es nur eine Rücklaufquote von knapp 9 %. Daher werden die im Rahmen der Händlerbefragung erzielten Ergebnisse als nicht belastbar und repräsentativ eingeschätzt. Die Tatsache, dass sich 91 % der befragten Einzelhändler nicht an der Befragung beteiligt haben, lässt vermuten, dass sie sich mit der neuen Situation durch die Ansiedlung der Thier-Galerie arrangiert und darauf eingestellt haben, sie sich also nicht durch die Befragung angesprochen fühlten.

6 Lagebereiche/Quartiere in der City

Im Rahmen der Evaluierung der Auswirkungen der Thier-Galerie auf die Dortmunder City wurde vom Gutachterbüro Stadt + Handel die City in verschiedene Lagebereiche unterteilt (s. Abb. 13). Es wurden zudem Empfehlungen zur weiteren Entwicklung dieser Bereiche ausgesprochen. Der Konsultationskreis Einzelhandel hat sich mit den Lagebereichen und Empfehlungen befasst und empfohlen, die Vorschläge mit weiteren Akteuren und in Abstimmung mit dem Citykonzept weiter zu entwickeln.

Abbildung 13: Quartiere in der City



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2015

Westenhellweg

Der Westenhellweg bildet die bedeutendste Einzelhandelslage in der Dortmunder City und verfügt über den höchsten Anteil an Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsfläche. Der Westenhellweg ist darüber hinaus durch viele großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und weist die höchste Passantenfrequenz der City auf. Der Westenhellweg bildet die zentrale Achse zur Sicherung, Erhaltung und Neuansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sollte als „Herz des Einzelhandels“ in der Dortmunder City gestärkt und gesichert werden.

Westenhellweg West

Der Westenhellweg West ist der fußläufige Zubringer zur A-Lage des Westenhellwegs aus der westlichen Innenstadt und weist eine geringere Passantenfrequenz als der übrige Westenhellweg auf. Trotz der geringeren Passantenfrequenz ist er eindeutig als Einzelhandelslage einzustufen und bildet durch seinen höheren Anteil an inhabergeführten Betrieben eine Speziallage. Auch zukünftig wird der Westenhellweg West als Speziallage gesehen und kann durch Projekte im unmittelbaren Umfeld (Dortmunder U, Boulevard Kampstraße, Deutsches Fußballmuseum) profitieren.

Ostenhellweg

Der Ostenhellweg bildet das Einfallstor aus Osten in die City. Er bildet eine eindeutige Einzelhandelslage und ist überwiegend durch Filialisten mit teilweise überdurchschnittlichen Verkaufsflächen je Betrieb geprägt. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat es einen Rückgang der Passantenfrequenz gegeben. Allerdings verfügt der Ostenhellweg trotz des Rückgangs über ein im Vergleich mit den übrigen Lagen der City hohes Passantenaufkommen. In Zukunft sollte der Ostenhellweg als hervorragende B-Lage – die Passantenfrequenz entspricht der eines kleinen Oberzentrums – stabilisiert und weiterentwickelt werden. Eine klare Profilbildung beispielsweise im Rahmen des Citymanagements oder durch eine weitere Qualifizierung der Standortgemeinschaft wäre wünschenswert.

Brüderweg

Der Lagebereich des Brüderwegs liegt außerhalb der Fußgängerzone und ist erst kürzlich städtebaulich aufgewertet worden. Er verfügt über eine vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte, ist aber überwiegend noch als Einzelhandelslage zu bewerten. Der überwiegende Besatz – auch inhabergeführte Betriebe – umfasst ein spezialisiertes Warenangebot im lang- bzw. kurzfristigen Bedarfsbereich. Zentrenergänzende Funktionen runden die Nutzungsvielfalt des Brüderwegs ab. Zukünftig sollte eine Weiterentwicklung der Einzelhandelslage durch die Ansiedlung von spezialisierten Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben unter Berücksichtigung der hohen städtebaulichen Qualität erfolgen. Dabei sollte das Potenzial der PKW-Anfahrbarkeit berücksichtigt werden.

Kampstraße Mitte

Der Bereich Kampstraße Mitte verfügt im Vergleich zur restlichen Kampstraße über größer dimensionierte Ladenlokale. Der Einzelhandelsbesatz umfasst ein Warenangebot vorwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Innerhalb des Westfalenforums gibt es eine hohe Anzahl an Leerständen, weitere Minder- und Zwischennutzungen sind vereinzelt auch an anderen Stellen erkennbar. Im Bereich Kampstraße Mitte gibt es eine erhebliche Passantenfrequenz, was auch durch die Zugänge der Stadtbahnhaltestellen Reinoldikirche und Kampstraße begründet ist. Ziel für den Bereich Kampstraße Mitte ist die Weiterentwicklung insbesondere durch die Reaktivierung der zwischengenutzten oder weitgehend leerstehenden Schlüsselimmobilien Karstadt-Technikhaus und Westfalenforum. Mit dem geplanten Umbau des öffentlichen Raums wird an benachbarte Qualitäten angeknüpft. Dabei kann der Querschnitt als Potenzial begriffen werden, wie es z. B. an den Spielstationen auf dem Boulevard Kampstraße bereits geschehen ist und die hohe städtebauliche Qualität kann zur Weiterentwicklung und Belebung durch beispielsweise die Ansiedlung von Außengastronomie genutzt werden.

Kampstraße West

Der Bereich Kampstraße West ist durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums geprägt. Es erfolgt überwiegend eine Nutzung durch zentrenergänzende Funktionen. Die Passantenfrequenz ergibt sich insbesondere auch durch die fußläufige Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Westenhellweg über die Katharinenstraße sowie die Stadtbahnhaltestelle Westentor.

Der Fokus bei der Weiterentwicklung sollte insbesondere im Bereich der zentrenergänzenden Nutzungen liegen, z. B. Gastronomie im Außenbereich. Die Erdgeschosse sollten sich nach Möglichkeit stärker zum Kunden-/Publikumsverkehr hin öffnen und bei Immobilienrevitalisierungen wäre ein stärkeres Herausarbeiten der Kampstraße als Rückseite des Westenhellwegs wünschenswert (z. B. Eingang „vorne“ und „hinten“). Die Stärken des Bereichs Kampstraße Mitte, die insbesondere in der „ruhigeren“ Lage im Vergleich zum Westenhellweg, der Lage als Eingangsbereich in die City und der guten (PKW-) Erreichbarkeit liegen, sollten genutzt werden.

Kleppingstraße

Die Kleppingstraße ist ein städtebaulich attraktiver Lagebereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Der nördliche Teil ist als Fußgängerzone ausgebildet. Die Kleppingstraße verfügt über einen hohen Einzelhandelsbesatz, der mit zentrenergänzenden Funktionen abgerundet wird, wie z. B. gastronomische Angebote. Damit weist sie eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Der Einzelhandelsschwerpunkt liegt auf spezialisierten, teils inhabergeführten Fachgeschäften mit qualitativ hochwertigem Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Auch durch das Stadthaus werden gewisse Passantenfrequenzen erzeugt. Zukünftig sollte eine Sicherung und Weiterentwicklung der Kleppingstraße sowie der umliegenden Straßen als Standort für spezialisierten/teils inhabergeführten Facheinzelhan-

del mit hochwertigem Warenangebot erfolgen. Darüber hinaus wären eine Sicherung und Weiterentwicklung des breiten zentrenergänzenden Angebots sowie die Weiterentwicklung der Brückenfunktion in Richtung Rosenviertel wünschenswert.

Rosenviertel

Das Rosenviertel ist durch spezialisierten, inhabergeführten Einzelhandel und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Wohnen geprägt. Darüber hinaus verfügt es über eine PKW-Erreichbarkeit. Auch zukünftig sollte eine Sicherung und Weiterentwicklung als Standort für spezialisierten/inhabergeführten Einzelhandel mit hochwertigem Angebot und ergänzenden Nutzungen erfolgen. Die Stärke von spezialisierten Angeboten, z. B. geplantes Baukunstarchiv, sollte genutzt werden. Bei der Weiterentwicklung des Quartiers sollten die bestehenden Leerstände Berücksichtigung finden.

Potgasse/Silberstraße

Der Bereich Potgasse/Silberstraße ist überwiegend durch eine städtebaulich hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums geprägt. Die Passantenfrequenz wird im Wesentlichen durch die Nebeneingänge der Thier-Galerie ausgelöst. Wobei insgesamt eine Vernetzung zwischen dem öffentlichen Raum und der Thier-Galerie an dieser Stelle weitgehend ausbleibt. Weitere Einzelhandelsbetriebe gibt es im Bereich Potgasse/Silberstraße nur in geringer Anzahl. Geprägt ist der Bereich durch individuelle, ruhige Orte, wie der Propsteihof oder eine inhabergeführte Buchhandlung. Dieses Profil sollte gestärkt werden. Darüber hinaus wäre eine Stärkung des Bereichs als Verbindung zwischen der Thier-Galerie/Galeria Kaufhof und dem Hansaplatz zu begrüßen.

Hansaplatz/Markt/Viktoriastraße

Im Bereich Hansaplatz/Markt/Viktoriastraße ist in weiten Teilen eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgt. Überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsnutzungen im mittelfristigen Bedarfsbereich prägen den westlichen Bereich des Hansaplatzes und der Wißstraße. Rund um den Markt und den östlichen Hansaplatz gibt es vergleichsweise groß dimensionierten und filialisierten Einzelhandel, der um gastronomische Angebote ergänzt wird. Eine hohe Bedeutung kommt auch der Nutzung des Platzensembles (z. B. Wochenmarkt) zu. Ebenfalls liegt in diesem Bereich der Schwerpunkt des Tiefgaragenangebots der City. Zukünftig sollte eine Stabilisierung der bestehenden Nutzungen sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulich attraktiven Platzsituationen erfolgen.

Brückstraßenviertel

Das Brückstraßenviertel ist durch vergleichsweise klein dimensionierte Einzelhandelslokale mit überwiegend inhabergeführten Fachgeschäften und preisorientiertem Warenangebot geprägt. Durch seine individuellen Angebote im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung kann es als „Szenelage“ bezeichnet werden. Der südliche Teil der Brückstraße und Hansastrasse sind als klare Einzelhandelslagen zu bewerten. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Kulturangebot (z. B. Konzerthaus, Orchesterzentrum). Auch zukünftig sollte ein Fokus auf kreativen Angeboten und „unkonventionellerem“ Mainstream liegen. Eine Herausstellung und Profilschärfung mikroräumlicher Lagebereiche (z. B. Platz von Leeds, nördliche/südliche Brückstraße, Hansastrasse) wäre zu begrüßen.

Cityrandlagen

Neben den oben beschriebenen Bereichen gibt es innerhalb des Wallrings Cityrandlagen, die keine eindeutigen, cityprägenden Merkmale aufweisen. Sie verfügen über einen geringeren Anteil an Einzelhandelsnutzungen und haben stattdessen eine höhere Bedeutung durch zentrenergänzende Funktionen und teilweise Wohnnutzungen. Sie übernehmen zum Teil die Funktion als Zubringer zu den Einzelhandelslagen (z. B. südliche Hansastrasse, Katharinenstraße oder Kuckelke). Außerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen sollte kein zusätzlicher Entwicklungsfokus auf den Einzelhandel gelegt werden. Stattdessen sollte eine Stärkung der Lagebereiche als Dienstleistungs- und Wohnstandort erfolgen. Bei den fußläufigen Hauptverbindungen wäre eine Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität des öffentlichen Raums wünschenswert, um positive Eingangssituationen und (Erst-)Eindrücke bei den Innenstadtbesuchern zu erzielen.

7 Fazit

Die Thier-Galerie wurde in einem Bereich der Dortmunder Innenstadt angesiedelt, der eine hohe Lagegunst besitzt, nach Aufgabe der Thier-Brauerei aber eine geringe städtebauliche Qualität und eine Mindernutzung aufwies. Mit der Errichtung der Thier-Galerie erfolgte somit eine Aufwertung dieses Bereichs und es wurde ein neuer Frequenzbringer in der Dortmunder City angesiedelt. Erwartungsgemäß sind seit Eröffnung der Thier-Galerie Verschiebungen der Passantenfrequenz auf dem Westen- und Ostenhellweg in Richtung Thier-Galerie zu beobachten. Die Anzahl leerstehender Ladenlokale in der Dortmunder City war zwischen 2011 und 2014 rückläufig (bei einer Leerstandserhebung im Februar 2015 gab es jedoch eine höhere Leerstandszahl). Allerdings sind wachsende Leerstandszahlen rund um die Hansastrasse und im östlichen Bereich der City zu verzeichnen. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Leerstandsentwicklung und der Ansiedlung der Thier-Galerie ist aber nicht ersichtlich. Insgesamt ist die Dortmunder City sehr vielfältig und gut aufgestellt, was auch durch die „Arbeitsteilung“ und die Alleinstellungsmerkmale der einzelnen Lagebereiche/Quartiere deutlich wird. Von der Stadt Dortmund wurden in den letzten Jahren bedeutende Projekte zur Aufwertung der City initiiert und umgesetzt bzw. befinden sich in der Umsetzung, die auch positiv auf ihr Umfeld ausstrahlen, wie z. B. der Boulevard Kampstraße, die Aufwertung des öffentlichen Raums z. B. in der Brauhausstraße und Betenstraße, die Errichtung des Deutschen Fußballmuseums. Darüber hinaus sind weitere Projekte wie z. B. die Aufwertung des Umfelds am Hauptbahnhof und der Stadteingänge geplant. Damit werden wichtige Impulse zur Weiterentwicklung der Innenstadt gesetzt.