



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit möglicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Schleefstraße in Dortmund

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (Partner und cima-Büroleiter Köln)

Helge Harnack (Berater)

Köln, 19. Mai 2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Standort- und Vorhabenbeschreibung	10
3.1	Planstandort	10
3.2	Planungsrechtliche Situation und Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes	12
3.3	Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzerwartung	15
4	Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit	29
4.1	Methodische Vorbemerkungen	29
4.2	Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund	31
4.3	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	33
4.3.1	Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 6.5-1 LEP NRW)	34
4.3.2	Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW)	34
4.3.3	Verkaufsfläche bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW)	40
4.3.4	Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (Ziel 6.5-5 LEP NRW)	42
4.3.5	Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)	42
4.3.6	Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8 LEP NRW)	42
4.3.7	Fazit	43
4.4	Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	43
5	Zusammenfassung	47

Abbildungen

Abb. 1:	Dortmunder Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022	8
Abb. 2:	Vergleich der Umsatzangaben aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten und MB-Research (2023)	9
Abb. 3:	Lage des Objektes im Stadtgebiet Dortmund und umliegender Kommunen	10
Abb. 4:	Luftbild des Planstandortes	11
Abb. 5:	Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost	11
Abb. 6:	Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (Ausschnitt Blatt 4 +5)	12
Abb. 7:	Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (Ausschnitt)	13
Abb. 8:	Aufstellung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung	14
Abb. 9:	Auflistung möglicher Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimenten	16
Abb. 10:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsgebiet	17
Abb. 11:	Marktübliche Verkaufsflächen und Umsatzerwartungen der geprüften Fachmärkte	21
Abb. 12:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Zoobedarf / Tiernahrung	22
Abb. 13:	Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Küchencenter (2-geschossig)	22
Abb. 14:	Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Möbelhaus (2-geschossig)	23
Abb. 15:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Bau- und Gartenfachmarkt	24
Abb. 16:	Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Gartencenter	24
Abb. 17:	Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Baustoffcenter	25
Abb. 18:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Reitsportartikel	25
Abb. 19:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Motorradzubehör	26
Abb. 20:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Campingartikel	26
Abb. 21:	Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Elektrogroßgeräte	27
Abb. 22:	Zentrenstruktur in der Stadt Dortmund	30
Abb. 23:	Steuerungsschema für Einzelhandelsansiedlungen im Masterplan Einzelhandel Dortmund	32
Abb. 24:	Umsatzverlagerungen für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (GPK)	36
Abb. 25:	Umsatzverlagerungen für das Sortiment Haus- und Heimtextilien	38
Abb. 26:	Gegenüberstellung Planumsatz der geprüften Betriebstypen und Kaufkraftpotenzial Stadt Dortmund nach Kernsortimenten	41
Abb. 27:	Übersichtskarte Kooperationsraum REHK 2020	43
Abb. 28:	Prüfschema für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	44

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Dortmund hat zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein rd. 7.700 m² großes Baufeld unmittelbar nördlich der Einmündung der Schleefstraße in die Köln-Berliner Straße. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht hier ein Sondergebiet SO D „GEH / Dienstleistungs- und Büropark“ vor (Stand: 22.11.2021). Gemäß den geplanten textlichen Festsetzungen sind hier u. a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Der für das weitere Planverfahren erforderliche Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser textlichen Festsetzung liegt bislang noch nicht vor. Die Johannes Beese Immobilien GmbH & Co. KG, Unna, hat als Eigentümerin des Baufeldes im Dezember 2022 die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

Im Vorfeld der Beauftragung wurde im Austausch mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund Übereinstimmung erzielt, dass eine vollumfängliche Verträglichkeitsuntersuchung mit einer ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse für alle in Frage kommenden Sortimente nicht erforderlich ist.

Gleichwohl ist eine qualitative gutachterliche Bewertung der raumordnerischen Vorgaben sowie der Stadt- und Regionalverträglichkeit als Fachgutachten zum Bauleitplanverfahren vorzulegen. Vereinbarungsgemäß sind die folgenden Inhalte Gegenstand der vorliegenden Untersuchung:

- die **Ermittlung der maximal anzunehmenden Verkaufsfläche**, die auf dem Baufeld zu realisieren ist,
- der **Auswertung kommunaler Einzelhandelskonzepte** der Städte Dortmund, Unna und Schwerte sowie der östlich angrenzenden Gemeinde Holzwickede im Hinblick auf die Zentrenrelevanz der Sortimente, der Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche und des zu berücksichtigenden Einzelhandelsbesatzes in den Zentren,
- die **Ableitung der in Frage kommenden Einzelhandelsnutzungen** und ihrer maximal zu erwartenden Verkaufsflächen im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung,
- die Bewertung der **planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der in Frage kommenden Einzelhandelsnutzungen gemäß den Vorgaben der kommunalen Einzelhandelskonzepte und der Ziele der Landesplanung und Raumordnung**; zu berücksichtigen ist auch das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und
- abschließende **Empfehlungen** zu den für das Plangrundstück geltenden **textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung**.

Für die Ableitung der in Frage kommenden Einzelhandelsnutzungen liegen aufgrund des frühen Planungsstadiums keine konkreten Ansiedlungsanfragen o. ä. vor. Dies entspricht dem Charakter eines angebotsorientierten und nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für eine Verträglichkeitsuntersuchung ist in derartigen Fällen eine realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung erforderlich: Es sind nicht alle aufgrund der Grundstücksgröße und der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen theoretisch denkbaren Nutzungsoptionen zu prüfen. Gutachterlich zu bewerten sind vielmehr alle aus den Standortgegebenheiten und dem allgemeinen Standortverhalten von Fachmarktbetreibern im Hinblick auf ihre maximale Verkaufsflächendimensionierung und ihre Sortimente realistisch zu erwartende Einzelhandelsnutzungen. So sind z. B. mehrgeschossige Verkaufsflächen bei Möbelhäu-

sern in die Betrachtung miteinzubeziehen, nicht jedoch bei Fachmärkten für Autoteilezubehör; auch bei der Festlegung der maximal zu erwartenden Gesamtverkaufsfläche sind die marktüblichen Konzepte zugrunde zu legen.

Das Gutachten wurde im Zeitraum Dezember 2022 – Mai 2023 erstellt.

2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung baut auf den nachfolgend näher erläuterten Arbeitsschritten auf:

- Auswertung der vorliegenden Informationen und Unterlagen zu dem Planstandort (u.a. Vorentwurf des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung) und planungsrechtliche Bewertung
- Auswertung vorliegender kommunaler Einzelhandelskonzepte der Städte Dortmund, Schwerte, und Unna sowie der Gemeinde Holzwickede im Hinblick auf die Zentrenrelevanz der einzelnen Warengruppen

Die Einbeziehung dieser Kommunen in die Begutachtung geschah auf der Grundlage einer gutachterlichen Abschätzung des zu erwartenden Kerneinzugsgebietes möglicher Einzelhandelsbetriebe an dem Planstandort. Hierbei wurden die Erreichbarkeit des Standortes und die regionalen Siedlungsstrukturen ebenso wie die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt.

Für die Stadt Dortmund ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass neben dem zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Gutachtens aktuellen und vom Rat der Stadt Dortmund förmlich beschlossenen Masterplan Einzelhandel Stadt Dortmund 2013 eine Fortschreibung¹ vorliegt. Nach Angaben der Stadt Dortmund soll diese Fortschreibung im Juni 2023 durch den Rat der Stadt förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Für die Fortschreibung wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Konzeptes ein intensives Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren durchgeführt. Die Fortschreibung stellt daher aus gutachterlicher Sicht eine im vorliegenden Fall unbedingt zu berücksichtigende Grundlage dar.² Da davon auszugehen ist, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 die Fortschreibung des Masterplans vom Rat der Stadt Dortmund förmlich beschlossen sein wird, wird im Hinblick auf die Bezeichnungen der Warengruppen und der jeweiligen Zentrenrelevanz die Sortimentsliste der Fortschreibung des Masterplans benutzt. Querverweise und Erläuterungen zeigen die Übereinstimmung bzw. Unterschiede zum derzeit gültigen Masterplan Einzelhandel 2013 auf. Inhaltliche Änderungen einzelner Sortimente, die bisher als zentrenrelevant eingeordnet waren und nun als nicht-zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet wären, konnten nicht festgestellt werden. Es handelt sich mehrheitlich um Zusammenfassungen und Begriffsklärungen. So wurden z. B. „Gartenartikel / -geräte (inkl. Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör)“ zur Gruppe „Gartenmarktsortimente“ zusammengefasst. Die einzelnen Änderungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Dortmund sowie der Abgleich zu den kommunalen Sortimentslisten der geprüften Umlandkommunen sind Abb. 10 zu entnehmen.

- Auswertung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche im Hinblick auf relevante Vorgaben zur Zentrenrelevanz bzw. Zulässigkeit der Sortimente am Standort

¹ Stadt Dortmund (2022): Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022. Dortmund

² Dies entspricht dem Vorgehen der Regionalplanung bei Raumordnungsplänen etc., wenn in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei relevanten Planungen keine strikte Bindung auslösen, aber zu berücksichtigen sind.

Abb. 1: Dortmunder Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Blumen (Indoor)	
- <u>Drogeriewaren</u>	
- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u> (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Bäckerei-, Metzgereiwaren)	
- <u>Zeitungen / Zeitschriften</u>	
- <u>Apothekenwaren</u>	- Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren
- Augenoptik, Hörgeräte	- Jagd und Waffen
- <u>Bekleidung</u>	- Kunst, Bilder / -Rahmen
- Briefmarken, Münzen	- Musikalien
- <u>Bücher</u>	- <u>Papier-, Büro-, Schreibwaren</u> , Bastelartikel
- Elektrokleingeräte	- <u>Sanitätswaren</u>
- <u>Elektronik / Multimedia</u> (Multimedia, Telekommunikation, Informationstechnologie, Foto / Optik)	- <u>Schuhe / Lederwaren</u>
- Erotikartikel	- <u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau und Zubehör)
- <u>Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren</u>	- <u>Sportartikel/ -kleingeräte</u>
	- Sportbekleidung und -schuhe
	- Uhren, Schmuck
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
- Anglerartikel (ohne Bekleidung)	- Leuchten
- Baumarktsortimente	- Matratzen / Bettwaren
- Campingartikel	- Möbel
- Elektrogroßgeräte	- Reitsportartikel (ohne Bekleidung)
- Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)	- Sportgroßgeräte
- Gartenmarktsortimente	- Teppiche (Einzelware)
- Kfz Zubehör	- zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)
- Kinderwagen	
<small>unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW; GMA-Empfehlungen 2022, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung</small>	

Quelle: Stadt Dortmund (2022): Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022. Dortmund.

- Die Wettbewerbsanalyse für mögliche Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes schließt das Gebiet der Städte Dortmund, Schwerte und Unna sowie der Gemeinde Holzwickede ein. Da es sich wie bereits in Kap. 1 dargestellt wurde, um ein angebotsorientierten Bebauungsplan handelt, der im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen eine möglichst hohe Flexibilität aufweisen sollte, wurde auf quantitative Erhebungen aller in Frage kommenden Sortimente im Untersuchungsgebiet verzichtet. In Abstimmung mit der Stadt Dortmund wurden für die Wettbewerbsanalyse die Angaben der vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepte zum örtlichen Einzelhandelsbesatz verwendet. Aufgrund der unterschiedlichen Erstellungszeiträume der Konzepte liegt daher keine flächendeckende und aktuelle Erhebung des Bestandes vor. Vergleicht man jedoch die gesamtstädtischen Umsatzangaben aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten mit den für das Jahr 2023 veröffentlichten bundesweiten Umsatzangaben der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, so wird deutlich, dass in allen Fällen die Umsätze seit der im Rahmen der kommunalen Einzelhandelskonzepte durchgeführten Bestandsaufnahmen ange-

stiegen sind (Abb. 2). In der Konsequenz bedeutet dies, dass die im vorliegenden Gutachten ermittelten Verlagerungsquoten zu Lasten der Zentren tendenziell zu hoch ausfallen. Die Auswirkungen möglicher Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet werden im Sinne eines Worst-Case-Szenarios auf der Grundlage niedrigerer Umsatzangaben als aktuell gegeben ermittelt.

Abb. 2: Vergleich der Umsatzangaben aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten und MB-Research (2023)

	Angaben der kommunalen Einzelhandelskonzepte (in Mio. €)	Angabe MB-Research (2023) (in Mio. €)	Differenz
Dortmund	3.601,1	4.057,3	13 %
Holzwickle	80,6	99,1	23 %
Schwerte	228,3	295,5	29 %
Unna	422,0	459,5	9 %

Quelle: cima (2023); Grundlage: Auswertung kommunaler Einzelhandelskonzepte und Angaben Michael Bauer Research GmbH (2023)

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Identifizierung in Frage kommender Betriebstypen unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Größe des Plangebietes sowie der Zielsetzung einer Beschränkung der Ansiedlungen auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Ermittlung der nach Sortimenten differenzierten Angaben zur Verkaufsfläche und Umsätzen der Frage kommender Betriebstypen auf der Grundlage marktüblicher Flächenkonzepte der bundesweiten Filialbetriebe
- Ermittlung der Auswirkungen der zu prüfenden Betriebstypen auf die bestehenden Kaufkraftströme im Einzugsgebiet und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen: Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnaher Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der Betriebstypen; Grundlage sind der vorliegende Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022 sowie das Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

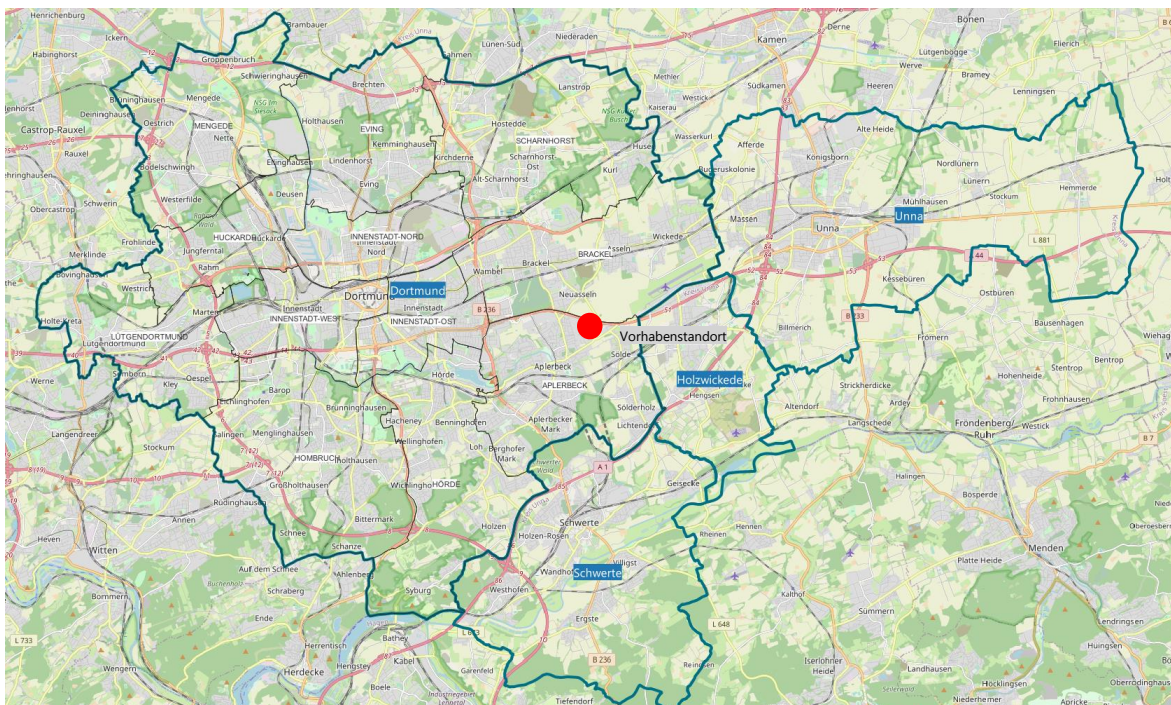
3 Standort- und Vorhabenbeschreibung

3.1 Planstandort

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Dortmunder Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost, einen der regional bedeutsamen Einzelhandelsstandorte des Oberzentrums Dortmund.

Das zu bewertende Grundstück weist ein überbaubares Baufeld von 7.700 m² auf.³ Es liegt südlich der Bundesstraße 1 / Westfalendamm im Kreuzungsbereich der Schleefstraße / Buddenacker unmittelbar an der Anschlussstelle der B1 (Ausfahrt Richtung DO-Sölde / DO-Asseln / Aplerbeck-Ost) (s. Abb. 4). Im Westen schließt sich der Standort des ehemaligen REAL-SB-Warenhauses (Schließung 30. Juni 2022) an, an dem weitere Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden sind (u. a. TAKKO FASHION, DECATHLON). Der Standort ist gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept der Stadt Dortmund⁴ als Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost ausgewiesen (vgl. Abb. 5). Eine Nachnutzung des früheren REAL-SB-Warenhauses durch einen Verbrauchermarkt wird derzeit geplant. Mit dem Bau- marktanbieter BAUHAUS, einem Küchenstudio der Fa. MEDA und dem Möbelmarkt ROLLER sind am Standort bereits mehrere großflächige Anbieter nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente vorhanden. Das weitere Umfeld an der südlichen Schleefstraße und der Köln-Berliner-Straße ist gewerblich geprägt. In östlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, ein Gartencenter (BLUMEN RISSE) sowie die Wohnbebauung des Dortmunder Stadtteils Sölde an.

Abb. 3: Lage des Objektes im Stadtgebiet Dortmund und umliegender Kommunen



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

³ Das Plangrundstück ist identisch mit dem im Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost ausgewiesenen Sondergebiet SO_D „GEH / Dienstleistungs- und Büropark“ (s. Abb. 8).

⁴ Stadt Dortmund (2022): Masterplan Einzelhandel – Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund – Entwurf Juni 2022. Dortmund.

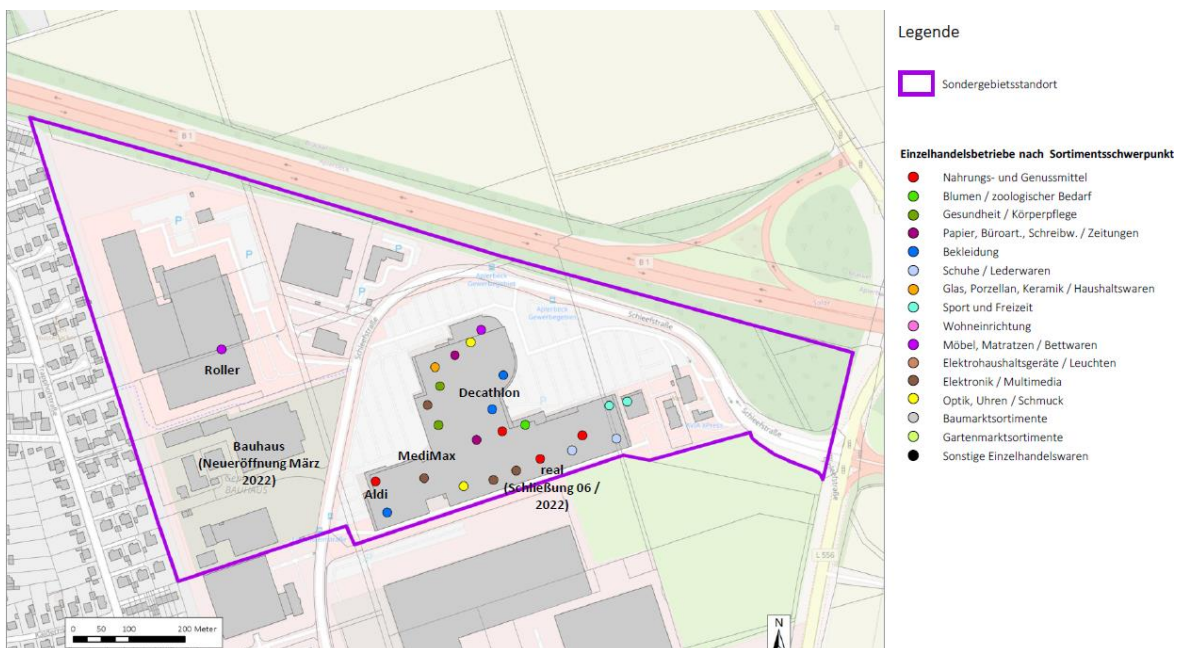
Zusammenfassend ist dem Standort eine gut zu erreichende Lage im östlichen Stadtgebiet Dortmunds zu bescheinigen. Durch die in unmittelbarer Nähe zu einer ausgeprägten Konzentration von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Schleefstraße handelt es sich um einen etablierten und gut frequentierten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.

Abb. 4: Luftbild des Planstandortes



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2022), Bearbeitung: cima 2022

Abb. 5: Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: Stadt Dortmund 2021; Kartenhintergrund: © Openstreetmap-Mitwirkende; GMB-Bearbeitung 2022

3.2 Planungsrechtliche Situation und Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

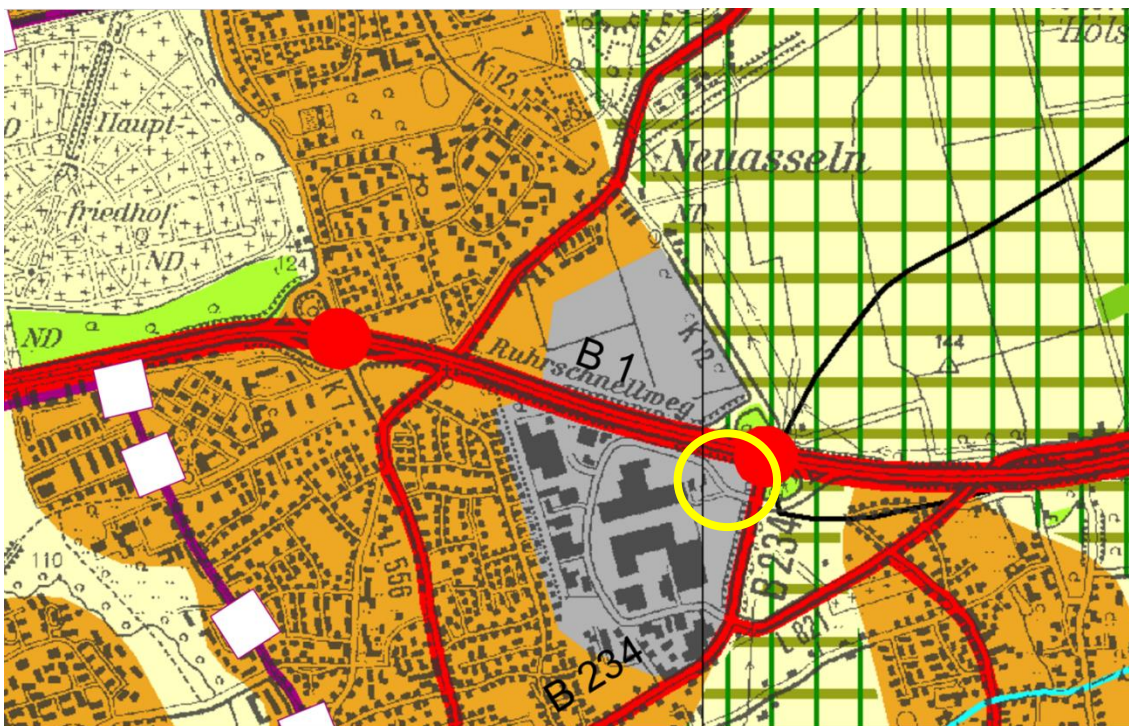
Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - west. Teil -

Im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg (hier: Teilabschnitt Oberbereich Dortmund), der im Jahr 2004 Rechtskraft erlangte, wird das Plangrundstück als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt.

Diese regionalplanerischen Festlegungen haben insofern Bedeutung, als nach Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW die für großflächige Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Kern- oder Sondergebiete unabhängig von den angebotenen Sortimenten nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgelegt werden dürfen.

Das laufende Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Ausweisung von verschiedenen Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels ist daher in Verbindung mit der Änderung des Regionalplans und der Festlegung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorzunehmen.

Abb. 6: Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (Ausschnitt Blatt 4 +5)



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg (2004): Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund (Ausschnitt). Arnsberg

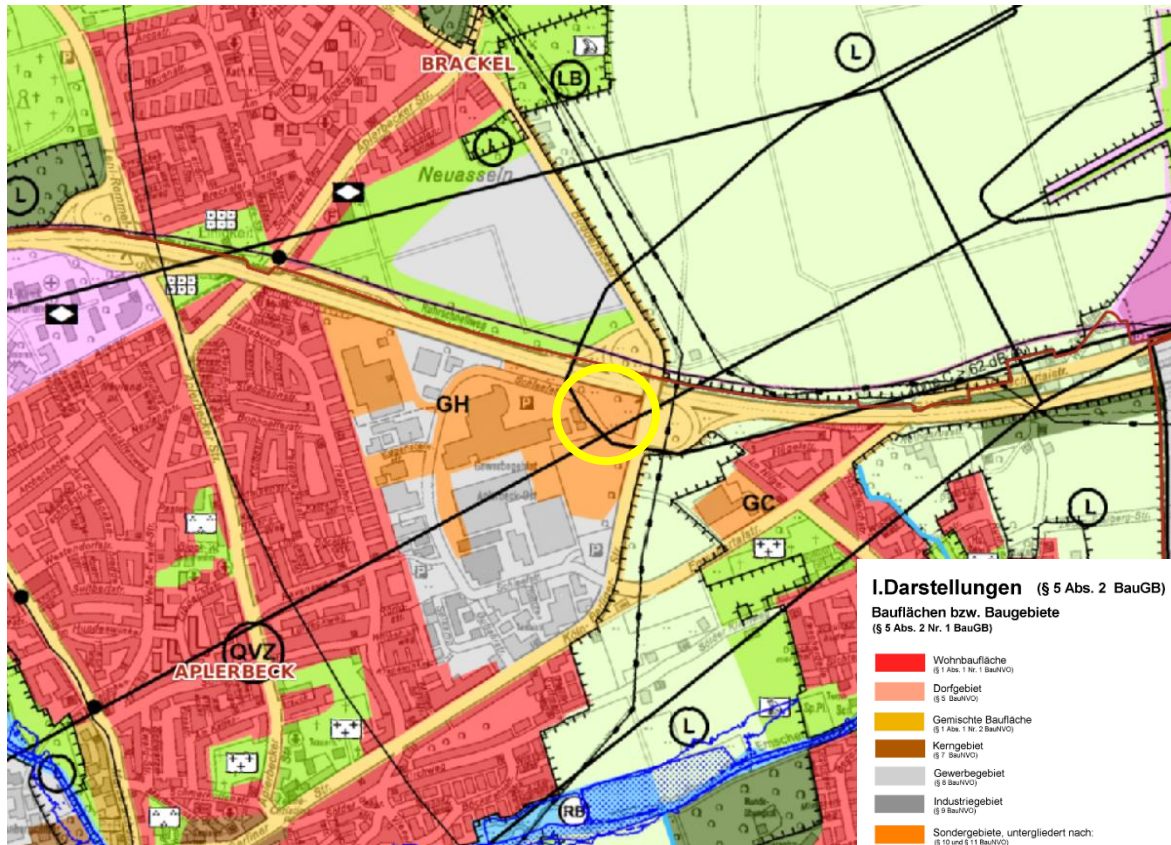
Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund wird das Plangrundstück als „Sondergebiet (§ 10 und § 11 BauNVO)“ mit der Zweckbestimmung „GH – Großflächiger Handel (Großflächiger Handel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente)“ dargestellt.

Für das Sondergebiet gelten zudem folgende textliche Darstellungen: „Sie dienen der Unterbringung großflächiger nicht-zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe.“ sowie „... [An dem Standort] sind zusätzlich [...] ein SB-Warenhaus und die zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses des F-Planes bereits genehmigten Fachmärkte zulässig.“

Mit dieser Darstellung werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen weitgehend auf den baurechtlichen Bestand festgeschrieben. Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Dortmund (2004): Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Dortmund. Dortmund (geändert)

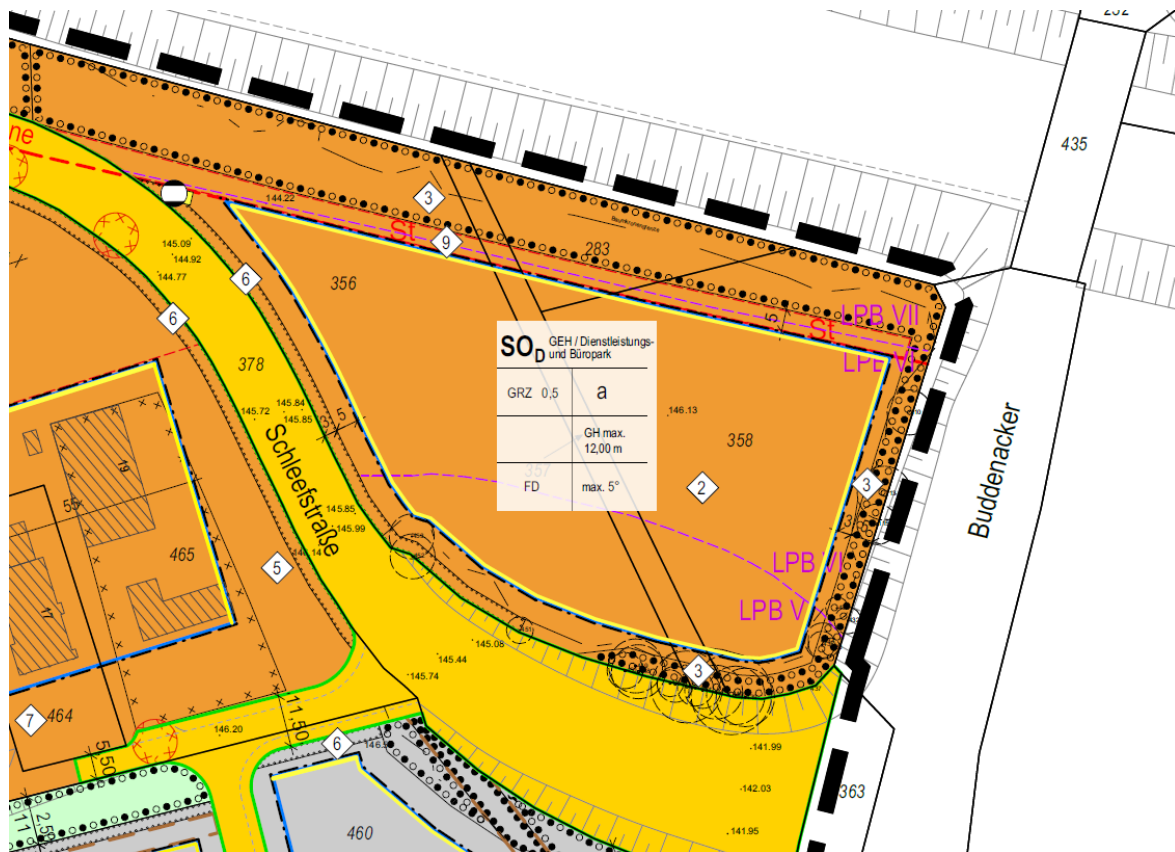
Bebauungsplan

Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost. Die 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in der Aufstellung.

In den textlichen Festsetzungen finden sich folgende Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Sortimente für mögliche Einzelhandelsnutzungen: Zulässig sind nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente. Zur Einordnung der Sortimente wird entsprechend der Definition im städtebaulichen Fachkonzept die Dortmunder Sortimentsliste (gem. Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2022) herangezogen.

Für die nachfolgenden gutachterlichen Bewertungen wird aufgrund der verfolgten Planungsziele davon ausgegangen, dass bei der Festsetzung gemäß Pkt. 1.4.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden sollen und sich die Begrenzung der zulässigen Randsortimente gemäß Pkt. 1.4.2 auf die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente bezieht.

Abb. 8: Aufstellung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung



- 1.4 Das **Sondergebiet SO_D** mit der Zweckbestimmung „**GEH / Dienstleistungs- und Büropark**“ dient der Unterbringung von Nutzungen des Betriebstyps „**Dienstleistungs- und Büropark**“.
- 1.4.1 Zulässig sind dabei Nutzungen folgender Art:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten
 - Büro- und Dienstleistungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Hotels
 - Nicht erheblich störende Gewerbliche Nutzungen
 - Betriebe des Großhandels
- 1.4.2 Zulässig sind Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche.

Quelle: Stadt Dortmund (2021): Vorentwurf zum Bebauungsplan Ap 161 – Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost. 1. Änderung (Stand: 22.11.2021) (Ausschnitt)

Aus dem Bebauungsplan ergeben sich für die weitere Begutachtung die folgenden Schlussfolgerungen:

- Die Prüfung ist auf **Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** zu beschränken.
- Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur ist neben dieser Vorgabe für das Kernsortiment die **Begrenzung der Randsortimente auf 10 %** vorzunehmen.
- Eine gesonderte Verkaufsflächenobergrenze ist nicht vorgegeben; aus der Größe des Baufensters und der maximale Gebäudehöhe lässt sich jedoch eine entsprechende Obergrenze ableiten. Aufgrund der festgeschriebenen **maximalen Geschosshöhe von 12,00 m** bestehen **Optionen auch für einen zweigeschossigen Einzelhandelsbetrieb** (bspw. Möbelhaus oder Küchencenter).

3.3 Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzerwartung

Ableitung der maximalen Verkaufsfläche auf dem geprüften Baufeld

Die hier vorgenommene Verträglichkeitsuntersuchung prüft die stadt- und regionalverträgliche Ansiedlung von verschiedenen Einzelhandelsoptionen auf einem Baufeld mit max. 7.700 m². Für die Ableitung einer Verkaufsflächenobergrenze, die auf dem Baufeld realisiert werden kann, werden folgende Ansätze getroffen und Berechnungen angestellt:

- Größe des Baufeldes: 7.700 m²
- mögliche Geschossfläche bei einer eingeschossigen Bebauung 7.700 m² bzw. bei einer zweigeschossigen Bebauung von 15.400 m²
- 75 %-Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche⁵ (5.775 m² bei einer eingeschossigen Bebauung⁶, 11.550 m² bei einer zweigeschossigen Bebauung)

Daraus ergibt sich eine anzusetzende maximale Verkaufsfläche von 5.775 m² für eingeschossige Fachmärkte bzw. 11.550 m² Verkaufsfläche für zweigeschossige Einzelhandelsbetriebe.

Ableitung der zu prüfenden Betriebstypen

Zu dem Prüfraum der vorliegenden Untersuchung gehört die Beschränkung möglicher Einzelhandelsnutzungen auf Betriebstypen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Gleichzeitig ist bei der Begutachtung zu beachten, dass über die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb der Stadt Dortmund auch mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarstädte zu berücksichtigen sind.

Sortimente, die gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzeptes in Dortmund als zentren- oder nahversorgungsrelevant eingestuft werden, sind als Kernsortimente der zu prüfenden Fachmärkte auszuschließen. Darüber hinaus wurden im Gutachten die Sortimentslisten ausgewählter Nachbarstädte überprüft. Es konnte eine weitgehende Übereinstimmung festgestellt werden. Die detaillierte Aufstellung der jeweiligen nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist Abb. 9 zu entnehmen. Mit diesem Vorgehen wird innerhalb der vorliegenden Begutachtung von Beginn an sichergestellt, dass die vertiefend geprüften Betriebstypen nicht nur in Dortmund, sondern auch in den Nachbarstädten den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzurechnen sind. Im Hinblick auf den Zentrenschutz handelt es sich um ein gegenüber dem Standard von Verträglichkeitsuntersuchungen deutlich hinausgehendes Vorgehen, mit dem die in den textlichen Festsetzungen verfolgte Flexibilität der Nutzungen möglich ist, ohne den Schutz der Zentren zu gefährden.

Die cima hat eine Auswertung der nachfolgenden kommunaler Einzelhandelskonzepte vorgenommen und die Zentrenrelevanz der in Frage kommenden Sortimente geprüft:

- Masterplan Einzelhandel Stadt Dortmund 2013 (Sortimentslisten gemäß dem derzeit gültigen Masterplan Einzelhandel 2013 sowie der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund vom Juni 2022)
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Unna (2018)

⁵ Im Zusammenhang mit der Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird in der Rechtsprechung davon ausgegangen, dass eine Geschossfläche von 1.200 m² einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht (= 66 % der Geschossfläche). Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird in der vorliegenden Untersuchung ein Anteil der Verkaufsfläche von 75 % angenommen.

⁶ 3.696 m² bzw. 24 % Nebenflächen (Lager, Anlieferung, Aufenthaltsräume, WC, ggf. Gastronomiefläche); sonst. Geschossfläche (1 % baulich bedingt) von 154 m²

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte (2014)
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Holzwickede (2016)

Die jeweils enthaltenen ortstypischen Sortimentslisten wurden auf die möglichst eindeutige Zuordnung der Sortimente als nicht-zentrenrelevantes Sortiment untersucht. Eine möglichst eindeutige Übereinstimmung aller vier vorliegenden Einzelhandelskonzepte liegt vor, wenn die jeweiligen Sortimente entweder als einzelner Begriff oder als Begriffsgruppe vergleichbar vorkommen.

Die in Abb. 10 dokumentierte Auswertung der Sortimentslisten und ein Abgleich der Listen mit den Standortgegebenheiten des Planstandortes ergab die in Abb. 9 enthaltene Auflistung von Fachmärkten (Betriebstypen), die aufgrund der geplanten planungsrechtlichen Vorgaben im Weiteren zu prüfen sind („zulässig sind nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe“).

Nicht berücksichtigt wurden Betriebstypen mit einem einzelnen Kernsortiment, das den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist (z.B. Bekleidungs- oder Schuhfachmarkt). Ausgeklammert wurden aber auch Betriebstypen, deren Kernsortiment durch mehrere zentrenrelevante Warengruppen gebildet wird und in der Summe eine Zentrenrelevanz aufweist, die mit den genannten Fachmärkten vergleichbar sind. Als Beispiel seien Fachmärkte für Babyartikel genannt, die neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten Möbel und Kinderwagen, -sitze (inkl. Zubehör) u.a. Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Heimtextilien und Spielwaren anbieten. In der Summe liegt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente dieser Anbieter häufig bei 50 % und mehr.

Abb. 9: Auflistung möglicher Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Kernsortimenten

Nr.	Betriebstyp	Nr.	Betriebstyp
1	Fachmarkt für Zoobedarf/Tiernahrung	6	Baustoffcenter
2	Küchencenter (2-geschossig)	7	Fachmarkt für Reitsportartikel
3	Möbelhaus (2-geschossig)	8	Fachmarkt für Motorradzubehör
4	Bau- und Gartenfachmarkt	9	Fachmarkt für Campingartikel
5	Gartencenter	10	Fachmarkt für Elektrogroßgeräte

Quelle: cima (2023)

Abb. 10: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsgebiet

Sortiment Nr.	Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013)	Masterplan Einzelhandel Dortmund (Fortschreibung 2022, Entwurf zugestimmt)	EHK Schwerte (2014)	EHK Unna (2018)	EHK Holzwickede (2016)	cima-Schlussfolgerung	Relevanz für die weitere Prüfung
1	Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Anglerartikel (ohne Bekleidung)	Angler- und Jagdbedarf / Waffen	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Im Kernsortiment eines Baumarktes / Reitsportfachmarktes enthalten
2	Bauelemente, Baustoffe (inkl. Holz)	<i>[nicht mehr separat aufgeführt, in Baumarktsortimente überführt]</i>	Bauelemente / Baustoffe, Fliesen			Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Baustoffcenters bzw. Bau- und Gartenfachmarktes
3	Baumarktspezifisches Sortiment	Baumarktsortimente	Eisenwaren und Beschläge; Elektroinstallationsmaterial; Farben/Lacke; Heizungs- und Klimageräte; Installationsartikel; Maschinen/ Werkzeuge; Sanitärartikel; Tapeten	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher); Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf; Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) <i>[Kinderwagen an dieser Stelle und nicht separat aufgeführt]</i>	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher); Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf; Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) <i>[Kinderwagen an dieser Stelle und nicht separat aufgeführt]</i>	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Bau- und Gartenfachmarktes
4	Bettwaren, Matratzen (ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner)	Matratzen / Bettwaren	Bettwaren / Matratzen	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	-

Sortiment Nr.	Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013)	Masterplan Einzelhandel Dortmund (Fortschreibung 2022, Entwurf zugestimmt)	EHK Schwerte (2014)	EHK Unna (2018)	EHK Holzwickede (2016)	cima-Schlussfolgerung	Relevanz für die weitere Prüfung
5	Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))	Campingartikel <i>[Anmerkung entfallen]</i>	Campingartikel	Campingartikel	Campingartikel <i>[unter Sportgroßgeräte, Campingartikel]</i>	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Campingfachmarktes
6	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Elektrogroßgerätefachmarktes ("Weiße Ware")
7	Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)	<i>[Fahrräder und technisches Zubehör zentrenrelevant]</i>	<i>[Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör zentrenrelevant]</i>	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	nicht weiter berücksichtigt, da in Schwerte und Unna als zentrenrelevant geführt	nachfolgend nicht geprüft
8	Gartenartikel/-geräte (inkl. Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör)	Gartenmarktsortimente <i>[Sortiment zusammengefasst]</i>	Gartenartikel und -geräte; Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) (nicht-zentrenrelevant)		Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant, Grillgeräte tlw. zentrenrelevant	Kernsortiment eines Bau- und Gartenfachmarktes
9	Kamine / Kachelöfen / Heizungen	<i>[nicht mehr aufgeführt]</i>	Kamine / Kachelöfen			Sortiment nicht-zentrenrelevant, tlw. nicht genannt, also gem. übergeordneter Kategorie zu fassen, hier nicht-zentrenrelevant	nur als Teilsortiment des Kernsortimentes eines Baumarktes relevant
10	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze; zu Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen), Motorradbekleidung	KFZ-Zubehör <i>[Sortiment zusammengefasst]</i>	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kraftwagenteile und -zubehör	Kraftwagenteile und -zubehör	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment des KFZ-Handels (Motorradfachhandel)

Sortiment Nr.	Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013)	Masterplan Einzelhandel Dortmund (Fortschreibung 2022, Entwurf zugestimmt)	EHK Schwerte (2014)	EHK Unna (2018)	EHK Holzwickede (2016)	cima-Schlussfolgerung	Relevanz für die weitere Prüfung
11	Kfz- und Motorradhandel	<i>[nicht mehr aufgeführt]</i>	Kfz- und Motorradhandel			Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	s. Sortiment Nr. 10
12	Kinderwagen	Kinderwagen	Kinderwagen	Kinderwagen <i>[Kinderwagen nicht einzeln aufgeführt]</i>	Kinderwagen <i>[Kinderwagen nicht einzeln aufgeführt]</i>	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	aufgrund zentrenrelevanter Kernsortimente eines Fachmarktes für Babyartikel nicht weiter berücksichtigt
13	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	Leuchten <i>[Sortiment zusammengefasst]</i>	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	u. a. Randsortiment eines Möbelhauses
14	Möbel (inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen)	Möbel	Möbel	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Möbelhauses
15	Pflanzen / Samen	Gartenmarktsortimente <i>[Sortiment zusammengefasst]</i>	Pflanzen / Samen; Topf- und Zimmerpflanzen	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Gartencenters
16	Rollläden / Markisen	<i>[nicht mehr aufgeführt]</i>	Rollläden / Markisen			Sortiment nicht-zentrenrelevant, tlw. nicht genannt, also gem. übergeordneter Kategorie zu fassen, hier nicht-zentrenrelevant	Teilsortiment des Kernsortimentes eines Baumarktes
17	Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Reitsportartikel (ohne Bekleidung) <i>[Schuhe nicht genannt]</i>	Reitsportartikel	Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf	als nicht-zentrenrelevant sind in Holzwickede Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf einzustufen <i>[gem. Textpassage]</i>	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Reitsportfachmarktes

Sortiment Nr.	Masterplan Einzelhandel Dortmund (2013)	Masterplan Einzelhandel Dortmund (Fortschreibung 2022, Entwurf zugestimmt)	EHK Schwerte (2014)	EHK Unna (2018)	EHK Holzwickede (2016)	cima-Schlussfolgerung	Relevanz für die weitere Prüfung
18	Sportgroßgeräte (Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhandeln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodell, Boote)	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte (u. a. Konditionskraftmaschinen, Fußball- oder Handballtore, Boote)	Sportgroßgeräte, Campingartikel	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Teile sind Bestandteil des Kernsortiments eines Campingartikelfachmarktes
19	Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge	Teppiche (Einzelware) <i>[Rollwaren nicht aufgeführt, inkludiert in Baumarktsortimente]</i>	Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Einzelware)	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Relevanz als Teilsortiment eines Baumarktes
20	Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung) <i>[Sortiment zusammengefasst]</i>	Zoologische Artikel / lebende Tiere (inkl. Heimtier- und Kleintierfutter)	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)	Sortiment in allen betrachteten Kommunen nicht-zentrenrelevant	Kernsortiment eines Fachmarktes für Zoobedarf / Tiernahrung
21	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus und Tischwäsche (zentrenrelevant)	Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren (zentrenrelevant)	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe (nicht-zentrenrelevant)	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) (nicht-zentrenrelevant); Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (zentrenrelevant)	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (nicht-zentrenrelevant)	Sortiment überwiegend zentrenrelevant, tlw. in Schwerte und Holzwickede nicht-zentrenrelevant	aufgrund der Zentrenrelevanz nicht weiter berücksichtigt

[...]: erläuternde Hinweise

Quelle: cima (2023); Grundlage: Auswertung der Einzelhandelskonzepte der Städte Dortmund, Schwerte, Unna und der Gemeinde Holzwickede

Ableitung der Verkaufsfläche und der Umsatzerwartung der geprüften Fachmärkte

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern sowie der Struktur vergleichbarer Anbieter im Bundesgebiet geht die cima davon aus, dass die geplante Ansiedlung je nach Betriebstyp unterschiedliche Einzelhandelsumsätze generiert.

Für die im vorherigen Arbeitsschritt identifizierten Fachmärkte werden für die weitere Begutachtung die in Abb. 11 aufgeführten Gesamtverkaufsflächen und Umsatzleistungen zugrunde gelegt.

Mit den gewählten Flächenleistungen erfüllt die cima dem von der Rechtsprechung geforderten „Worst-Case-Ansatz“ für Verträglichkeitsuntersuchungen. Die cima greift für die Berechnung auf branchenübliche Leistungskennziffern der vorgesehenen Betreiber zurück. Hierzu erfolgte für die geprüften Kernsortimente eine branchen- und fachmarktspezifische Recherche auf Basis veröffentlichter Kennzahlen⁷, indem die Leistungskennziffern vergleichbarer Anbieter herangezogen wurden (Flächenproduktivität, Anteile Kernsortiment, durchschnittliche Verkaufsflächengröße).

Betreiberseitlich eingereichte Spezifika zur Sortimentsstruktur lagen der Untersuchung nicht zugrunde. Daher wird von einer standardisierten und an die marktüblichen Konzepte der bundesweiten Betreiber angepassten Sortimentsstruktur und Verkaufsflächendimensionierung ausgegangen. Betreiberseitliche Angaben zur Differenzierung der Raumleistung zwischen Kern-, Rand- und sonstigen Sortimenten lagen nicht vor; es werden daher einheitlichen Flächenleistungen für die verschiedenen Warengruppen angenommen.

Abb. 11: Marktübliche Verkaufsflächen und Umsatzerwartungen der geprüften Fachmärkte

Nr.	Betriebstyp	Gesamt-VKF (in m ²)	Raumleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio.€)
1	Fachmarkt für Zoobedarf/Tiernahrung	3.000	1.400	5,1
2	Küchencenter (2-geschossig)	11.550	1.400	16,2
3	Möbelhaus (2-geschossig)	11.550	1.600	18,5
4	Bau- und Gartenfachmarkt	5.750	1.400	8,1
5	Gartencenter	5.750	1.400	8,1
6	Baustoffcenter	5.750	1.200	2,4
7	Fachmarkt für Reitsportartikel	1.500	2.000	3,0
8	Fachmarkt für Motorradzubehör	1.000	1.100	1,1
9	Fachmarkt für Campingartikel	2.800	1.500	4,2
10	Fachmarkt für Elektrogroßgeräte	1.600	4.000	6,4

Quelle: cima (2023)

⁷ u. a. Hahn-Gruppe (2022): 17. Retail Real Estate Report (2022 – 2023). Bergisch-Gladbach und EHI Retail Institute (2021): Stationärer Einzelhandel Deutschland 2021 – Marktstudien der 1.000 größten Vertriebslinien, Köln

Verkaufsflächenstruktur der geprüften Fachmärkte

Zur Ableitung der zu prüfenden zentrenrelevanten Randsortimente werden zudem die Verkaufsflächenstruktur der geprüften Fachmärkte analysiert und die entsprechenden warengruppenspezifischen Umsatzeleistungen berechnet.

Fachmarkt für Zoobedarf / Tiernahrung

Die Kern- und Randsortimente eines zu prüfenden Fachmarktes für Zoobedarf / Tiernahrung sind eindeutig den nicht-zentrenrelevanten Sortimente einzuordnen. **Eine vertiefende Prüfung zentrenrelevanter Randsortimentsflächen entfällt.**

Abb. 12: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Zoobedarf / Tiernahrung

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	3.000	1.700	5,1
Zoolog. Bedarf	2.000	1.700	3,4
Tiernahrung	400	1.700	0,7
lebende Tiere	400	1.700	0,7
sonst. Sortimente	200	1.700	0,3

Quelle: cima (2023)

Küchencenter

Das Kernsortiment Küchen eines Küchencenters ist als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen, ebenso das Randsortiment Elektrogroßgeräte. **Das hauptsächliche zentrenrelevante Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren mit 500 m² VKF ist im Zuge einer Auswirkungsanalyse auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu untersuchen.** Weitere Randsortimente sind nicht prüferelevant.

Abb. 13: Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Küchencenter (2-geschossig)

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	11.550	1.400	16,2
Küchen (Möbel)	10.750	1.400	15,1
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	500	1.400	0,7
Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)	200	1.400	0,3
sonstige Sortimente zentrenrelevant (Haushaltsgeräte etc.)	100	1.400	0,1

Quelle: cima (2023)

Möbelhaus (2-geschossig)

Das Kernsortiment eines Möbelhauses gehört gem. Sortimentsliste der Stadt Dortmund sowie in den übrigen untersuchten Städten zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zu beachten sind zudem die Sortimentsliste des REHK des östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche sowie die im REHK vorgenommene gesonderten Sortimentsregelungen für Möbelmärkte.⁸

Das hauptsächliche Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren mit 700 m² ist im Zuge einer Auswirkungsanalyse auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu untersuchen. Das Randsortiment Haus- und Heimtextilien ist nach der Dortmunder Sortimentsliste als zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet. Bei einer Verkaufsfläche von Heimtextilien mit 250 m² sind abwägungsrelevante Umverteilungseffekte jedoch nicht zu erwarten.

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die speziellen Vorgaben des REHK für ein Möbelhaus zu berücksichtigen.

Abb. 14: Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Möbelhaus (2-geschossig)

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	11.550	1.600	18,5
Möbel (inkl. Küchen und Badmöbel)	8.800	1.600	14,1
Haus- und Heimtextilien	250	1.600	0,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	700	1.600	1,1
Lampen, Leuchten	1.100	1.600	1,8
sonstige Sortimente zentrenrelevant (Bilderrahmen etc.)	100	1.600	0,2
sonstige Sortimente nicht-zentrenrelevant (Tepiche (Einzelware), Elektrogroßgeräte etc.)	600	1.600	1,0

Quelle: cima (2023)

Bau- und Gartenfachmarkt

Die Kernsortimente eines Bau- und Gartenfachmarktes (Baumarktsortimente, Gartenmarktsortimente) gehören zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zu beachten sind zudem die Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie die gesonderten Sortimentsregelungen für Bau- und Gartenfachmärkte. **Das hauptsächliche Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren mit 500 m² VKF ist im Zuge einer Auswirkungsanalyse auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu untersuchen.**

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die speziellen Vorgaben des REHK für eine Bau- und Gartenfachmarkt zu berücksichtigen.

⁸ Das REHK enthält für Möbelmärkte, Baumärkte und Gartencenter über die Liste der zentren- / nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente hinausgehende Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten. So sind z.B. in Baumärkten Bücher mit Ausnahme von Einrichtungs-Fachbüchern grundsätzlich unzulässig.

Abb. 15: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Bau- und Gartenfachmarkt

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	5.750	1.400	8,1
Baummarktsortimente	2.350	1.400	3,3
Gartenmarktsortimente ⁹	2.600	1.400	3,6
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren ¹⁰	500	1.400	0,7
Möbel (Gartenmöbel)	200	1.400	0,3
sonstige Sortimente (zentrenrelevant) ¹¹	50	1.400	0,05
sonstige Sortimente (nicht-zentrenrelevant)	50	1.400	0,05

Quelle: cima (2023)

Gartencenter

Die Kernsortimente eines Gartencenters (Gartenartikel / -geräte sowie Pflanzen, Samen) sind den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Zu beachten sind zudem die Sortimentsliste des REHK des östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche sowie die im REHK vorgenommene gesonderten Sortimentsregelungen für Gartencenter. **Das hauptsächliche Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik (nur Vasen) sowie Haushaltswaren mit kumuliert 500 m² ist im Zuge einer Auswirkungsanalyse auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu untersuchen.**

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die speziellen Vorgaben des REHK für ein Gartencenter zu berücksichtigen.

Abb. 16: Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Gartencenter

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	5.750	1.400	8,1
Baummarktsortimente	2.900	1.400	4,1
Gartenmarktsortimente	2.000	1.400	2,8
Glas, Porzellan, Keramik (hier nur Vasen)	100	1.400	0,1
Haushaltswaren	400	1.400	0,6
Möbel (Gartenmöbel)	250	1.400	0,4
sonstige Sortimente (zentrenrelevant) ¹²	50	1.400	0,05
sonstige Sortimente (nicht-zentrenrelevant)	50	1.400	0,05

Quelle: cima (2023)

⁹ gem. Sortimentsliste EHK Dortmund 2013: Gartenartikel / -geräte (inkl. Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör) und die Warengruppe Pflanzen /Samen

¹⁰ Gem. Anwendung der Sortimentsabgrenzung Baumarkt und Gartencenter im REHK: im Baumarktbereich sind Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke als zentrenrelevantes Randsortiment zulässig; das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik ist hier nicht zulässig; im Gartenmarkt-Bereich sind im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik nur Vasen zulässig; das Sortiment Haushaltswaren ist als zentrenrelevantes Sortiment hier ebenso zulässig; Pflanzgefäße sind als Kernsortiment unter Gartenmarktsortimenten zu fassen und somit zulässig.

¹¹ Zu beachten sind die im REHK enthaltenen gesonderten Sortimentsregelungen eines Bau- bzw. Gartenmarktes.

¹² Zu beachten sind die im REHK enthaltenen gesonderten Sortimentsregelungen eines Bau- bzw. Gartenmarktes.

Baustoffcenter

Die Kern- und Randsortimente eines zu prüfenden Baustoffcenters sind eindeutig als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzuordnen.

Abb. 17: Sortimentsstruktur und Umsatz für ein Baustoffcenter

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	5.750	1.200	2,4
Baustoffe, -elemente	4.750	1.200	1,2
Sanitärbedarf / Badeinrichtungen	1.000	1.200	1,2

Quelle: cima (2023)

Reitsportartikel

Die Kernsortimente eines Fachmarktes für Reitsportartikel (Reitsportartikel, Zoologische Artikel, Tiernahrung) sind als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen. **Die zentrenrelevanten Randsortimente (Bekleidung, Schuhe) sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche nicht vertiefend zu prüfen, abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen werden auch aufgrund des spezifischen Sortiments nicht erwartet.**

Abb. 18: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Reitsportartikel

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	1.500	2.000	3,0
Sportartikel (Reitsportartikel)	450	2.000	0,9
Zoologische Artikel	450	2.000	0,9
Tiernahrung	300	2.000	0,6
Bekleidung	100	2.000	0,2
Schuhe / Lederwaren	50	2.000	0,1
sonstige Sortimente (nicht-zentrenrelevant)	150	2.000	0,3

Quelle: cima (2023)

Fachmarkt für Motorradzubehör

Das Kernsortiment KFZ-Zubehör (hier Motorradzubehör) eines zu prüfenden Fachmarktes für Motorradzubehör ist eindeutig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen. Das aufgeführte Randsortiment Bekleidung ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² ohne vertiefende Prüfung als raumverträglich einzustufen.

Abb. 19: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Motorradzubehör

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	1.000	1.100	1,1
KFZ-Zubehör	750	1.100	0,8
Bekleidung	100	1.100	0,1
KFZ (Motorräder)	100	1.100	0,1
sonstige Sortimente (nicht-zentrenrelevant)	50	1.100	0,1

Quelle: cima (2023)

Fachmarkt für Campingartikel

Das Kernsortiment eines Fachmarktes für Campingartikel gehört zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Weitere Sortimente, wie Sportgroßgeräte und Baumarktartikel (bspw. Do it Yourself-Artikel), sind ebenfalls als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Die zentrenrelevanten Randsortimente (Sportartikel, Bekleidung, Schuhe) sind aufgrund der geringen Verkaufsfläche von 80 m² VKF Sportartikel, 50 m² VKF Schuhe bzw. 100 m² VKF Bekleidung als raumverträglich einzustufen. Ein Anteil von 10 % zentrenrelevanter Randsortimente wird eingehalten.

Abb. 20: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Campingartikel

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächenleistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	2.800	1.500	4,2
Campingartikel	2.000	1.500	3,0
Sportartikel (Sportgroßgeräte, nicht-zentrenrelevant)	250	1.500	0,4
Sportartikel (zentrenrelevant)	80	1.500	0,1
Elektrogeräte (nicht-zentrenrelevant)	50	1.500	0,1
Elektrogeräte (zentrenrelevant)	50	1.500	0,1
Baumarktsortimente	220	1.500	0,3
Bekleidung	100	1.500	0,2
Schuhe	50	1.500	0,1

Quelle: cima (2023)

Fachmarkt für Elektrogroßgeräte

Das Kernsortiment Elektrogroßgeräte eines zu prüfenden Fachmarktes für Elektrogroßgeräte ist eindeutig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen. Das wesentliche Randsortiment Elektrokleingeräte ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 160 m² ohne vertiefende Prüfung als raumverträglich einzustufen.

Abb. 21: Sortimentsstruktur und Umsatz für einen Fachmarkt für Elektrogroßgeräte

Warengruppe	VKF (in m ²)	Flächen- leistung (in € / m ²)	Umsatz (in Mio. €)
	1.600	4.000	6,4
Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte)	1.440	4.000	5,8
Elektrogeräte (Kleingeräte, Haushaltsgeräte)	160	4.000	0,6

Quelle: cima (2023)

Schlussfolgerungen für die weitere Prüfung

Alle zehn untersuchten Betriebstypen verfügen über ein oder mehrere **Kernsortimente**, die sowohl nach den Sortimentslisten der Stadt Dortmund als auch der Nachbarkommunen, dem regionalen Einzelhandelskonzept sowie der Anlage 1 des LEP NRW als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden. Hierdurch entfällt die Notwendigkeit einer vertiefenden Analyse der Umsatzverlagerungen zu Lasten Zentraler Versorgungsbereiche für diese Kernsortimente. Prüfrelevant sind u. a. das Ziel 6.5-1 LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), das Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot bezogen auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente), der Grundsatz 6.5-4 (Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche), das Ziel 6.5-5 (Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente) und der Grundsatz 6.5-6 (nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente).

Von den untersuchten zehn Betriebstypen weisen die meisten Fachmärkte **zentrenrelevante Randsortimente** auf, die weniger als 250 m² VKF je Sortiment umfassen. Auch ohne einer vertiefenden Auswirkungsanalyse wird von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Angebote ausgegangen. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei wesentlichen zentrenrelevanten Sortimenten die maximale Verkaufsfläche bei 100 m² und weniger liegt (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren).

Mit einer Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente von 500 m² und mehr verbleiben die Betriebstypen

- Küchencenter (2-geschossig) mit dem Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (500 m² VKF)
- Möbelhaus (2-geschossig) mit dem Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (700 m² VKF)
- Bau- und Gartenfachmarkt mit dem Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (500 m² VKF)¹³
- Gartencenter mit dem Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (500 m² VKF).

¹³ Hier zulässig: Vasen sowie Haushaltswaren gem. Vorgaben der Sortimentsstruktur von Bau- oder Gartenmärkten des REHK

Ausgehend von der dargestellten Sortimentsstruktur der geprüften zehn Betriebstypen werden im nachfolgenden Kap. 4 die zentrenrelevanten Randsortimente

- **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (700 m² VKF; 1,1 Mio. € Umsatz) sowie**
- **Haus- und Heimtextilien (max. 250 m² VKF; 0,4 Mio. € Umsatz)**

vertiefend im Hinblick auf ihre Stadt- und Regionalverträglichkeit gutachterlich bewertet.

4 Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Untersuchungsgegenstand ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Es wurde eine Untersuchung der kommunalen Sortimentslisten der Städte Dortmund, Schwerte, Unna sowie der Gemeinde Holzwickede vorgenommen und nur Warengruppen als Kernsortimente berücksichtigt, die in allen vier Kommunen als nicht-zentrenrelevantes Sortiment planerisch festgelegt sind. Da bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten definitionsgemäß keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die sonstige wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind, kann von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit der Kernsortimente gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen ausgegangen werden.

Zu Bewertung der Verträglichkeit der Randsortimente werden vertiefend die Warengruppen untersucht, für die abwägungsrelevante Auswirkungen auf die Zentren aufgrund einer erwarteten sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 250 m² und mehr nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Dies betrifft gemäß der dargestellten Verkaufsflächenstrukturen der Betriebstypen (vgl. Abb. 12 - Abb. 21) die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Haus- und Heimtextilien.

Für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens relevant sind in erster Linie die Umsatzverluste zu Lasten der in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Aus planerischer Sicht sollen diese Zentren die Versorgung der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen. Sie stellen in diesem Sinne schützenswerte Bereiche dar.

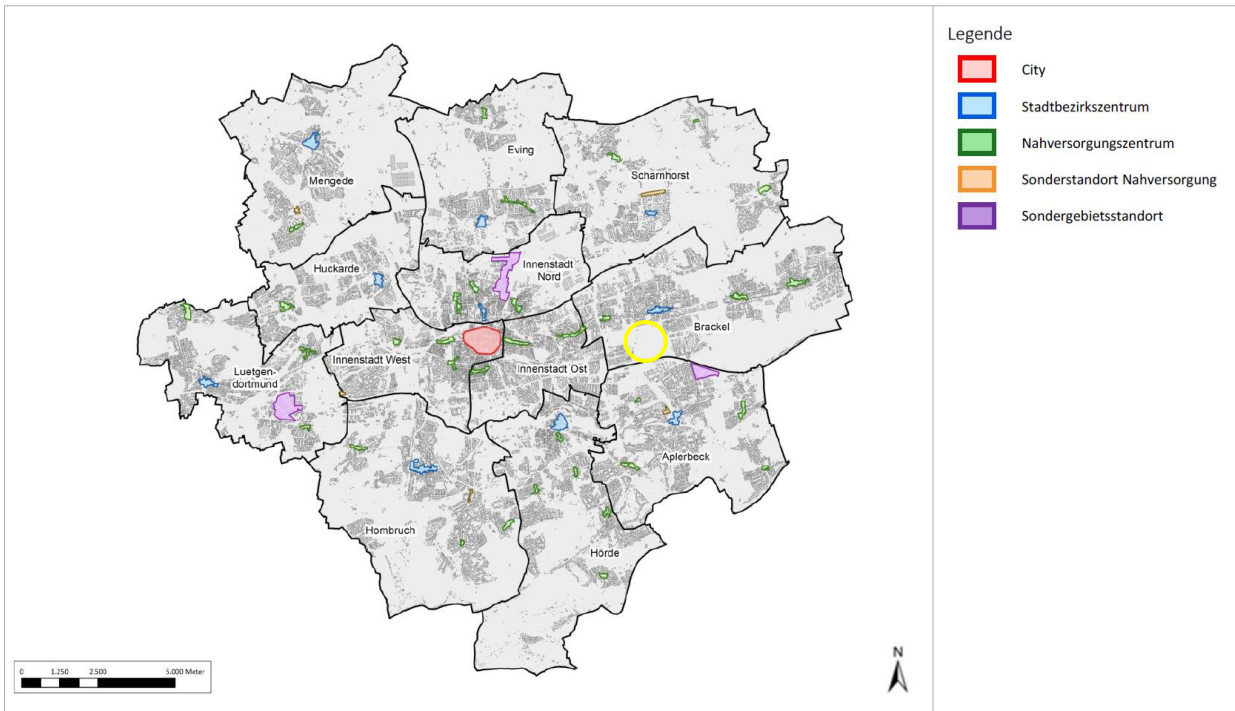
Zentrenstruktur im Untersuchungsgebiet

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund sind in den untersuchten Stadtteilen neben dem Geschäftsbereich / City Dortmund insgesamt zehn Stadtteilzentren dargestellt und als Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt worden (s. Abb. 22):

- Dortmunder Hauptgeschäftsbereich / City, Innenstadt-West
- Stadtbezirkszentrum Aplerbeck
- Stadtbezirkszentrum Brackel
- Stadtbezirkszentrum Scharnhorst
- Stadtbezirkszentrum Hörde
- Stadtbezirkszentrum Nordstadt, Innenstadt-Nord
- übrige Stadtbezirkszentren (Eving, Hombruch, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede)

Bei der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung liegt der Fokus bei der Begutachtung der Randsortimente auf den Haupt- und Stadtteilzentren und die Bewertung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu Lasten dieser Zentren. Da keine nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente zu prüfen sind, können die Nahversorgungszentren nachfolgend unberücksichtigt bleiben.

Abb. 22: Zentrenstruktur in der Stadt Dortmund



Quelle: cima (2023), Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2022), TopPlusOpen

In den direkt östlich und südöstlich an Dortmund angrenzenden und in die Untersuchung einbezogenen Kommunen sind zudem drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche zu beachten:

- Hauptzentrum Schwerte
- Ortsmitte Holzwickede
- Hauptzentrum Innenstadt / Unna Mitte

Die identifizierten Fachmärkte sind sowohl im Hinblick auf

- die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung,
- den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche als auch
- den Zielen und sonstigen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dortmund zu überprüfen.

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund aus dem Jahr 2013 umfasst Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt auf Grundlage des jeweils für den Standort geltenden Planungsrechts. Der Entwurfsfassung (Stand Juni 2022) zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund wurde vom Rat der Stadt Dortmund am 10.11.2022 zugestimmt und es erfolgte eine öffentliche Auslegung des Entwurfs. Die Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Schleefstraße erfolgt anhand des Entwurfs der Fortschreibung 2022.

Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel Stadt Dortmund (Entwurf Fortschreibung 2022)

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund formuliert übergeordnete Entwicklungszielstellungen für den Einzelhandelsstandort. Vor allem die Ziele 1 und 5 sind für das vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung von Relevanz und werden aus diesem Grund folgend betrachtet.

Ziel 1: „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). 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.“

Ziel 1 hebt explizit hervor, dass es planerisches Ziel der Stadt Dortmund ist, auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und stärker als bislang der oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Die gezielte Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet Aplerbeck-Ost greift dieses Ziel auf. Dies gilt insbesondere für höher spezialisierte Fachmärkte, die aus Tragfähigkeitsgründen ein überörtliches Einzugsgebiet benötigen (z. B. Fachmärkte für Reitsport- bzw. Campingartikel oder Möbelhäuser).

Ziel 5: „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.“

Das Standortkonzept des Masterplan Einzelhandel Dortmund weist mit sogenannten Sondergebietsstandorten Positivstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsorti-

menten aus. **Der im vorliegenden Gutachten überprüfte Standortbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost.** Dies unterstreicht auch das in Abb. 23 aufgeführte Steuerungsschema für Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet Dortmund. Nach den Ansiedlungsregelungen im Masterplan Einzelhandel sind in Sondergebietsstandorten großflächige Ansiedlungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

Abb. 23: Steuerungsschema für Einzelhandelsansiedlungen im Masterplan Einzelhandel Dortmund

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 ¹	✓	✓	✓	🔑 ²	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓ ^{2,3}	✗	✗	✗ ⁴
zentrenrelevan- tem Kernsortiment	großflächig ¹	✓	✓	🔑	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
nicht zentrenre- levantem Kern- sortiment	großflächig ¹	✓	✓	🔑	✗	✓	✓	🔑
	nicht großflächig	✓	✓	✓	🔑	✓	✓	🔑

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

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

² Ausnahme für Drogeriemärkte zu beachten, siehe Kapitel III., 4.1.3

³ ggf. ist hier Ziel 6.5-8 LEP (Agglomeration) zu beachten

⁴ 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)

GMA-Darstellung 2022

Quelle: Stadt Dortmund (2022): Masterplan Einzelhandel (Entwurfassung Juni 2022), Dortmund.

Standortspezifische Aussagen zum Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost

Über die gesamtstädtischen Aussagen hinaus formuliert der Masterplan Einzelhandel Dortmund Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost:¹⁴

- „Als einer von insgesamt drei Sondergebietsstandorten hat der Standortbereich [Aplerbeck-Ost] eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, die jedoch vorrangig auf das östliche Stadtgebiet und – im regionalen Kontext – auf umliegende Gemeinden ausgerichtet ist.“
- „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.“

¹⁴ Quelle: Stadt Dortmund (2022, S. 123): Masterplan Einzelhandel (Entwurfassung Juni 2022), Dortmund.

- „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 (...).“

Eine **Übereinstimmung der Ansiedlung weiterer Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** am Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost **mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist damit zusammenfassend festzustellen.** Es handelt sich um eine strategische Ausrichtung als Sondergebietsstandort mit kommunalem und regionalem Einzugsgebiet, der die Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sicherstellen soll. Zur Sicherung der oberzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes wird insbesondere die weitere Ansiedlung von Anbietern mit Sortimenten zoologischer Bedarf, Möbel, Wohneinrichtung empfohlen.¹⁵

4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit der identifizierten Fachmärkte setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene und im Jahr 2019 geänderte LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind folgende Ziele und Grundsätze von Relevanz:

- Ziel 6.5-1 - Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot
- Grundsatz 6.5-4 - nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
- Ziel 6.5-5 - nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
- Grundsatz 6.5-6 - nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
- Ziel 6.5-8 - Einzelhandelsagglomerationen

¹⁵ Quelle: Stadt Dortmund (2022, S. 58): Masterplan Einzelhandel (Entwurfssfassung Juni 2022), Dortmund.

4.3.1 Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 6.5-1 LEP NRW)

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

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg (hier: Teilabschnitt Oberbereich Dortmund), der im Jahr 2004 Rechtskraft erlangte, wird das Plangrundstück als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Diese regionalplanerische Festsetzung hat insofern Bedeutung, als nach Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW die für großflächige Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Kern- oder Sondergebiete unabhängig von den angebotenen Sortimenten nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. **Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahren ist daher auch die Anpassung des Regionalplans und die Darstellung des Standortbereichs Aplerbeck-Ost als Allgemeiner Siedlungsbereich zu prüfen.**

4.3.2 Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW)

„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.“

Für die Kernsortimente der zehn identifizierten Betriebstypen kann aufgrund ihrer Einstufung als nicht-zentrenrelevante Sortimente in den Sortimentslisten der Stadt Dortmund und der Nachbarkommunen eine differenzierte ökonomische Auswirkungsanalyse in Verbindung mit einer städtebaulichen Bewertung entfallen.

In der nachfolgenden Untersuchung zu Ziel 6.5-3 LEP NRW „Beeinträchtungsverbot“ werden daher die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen der wesentlichen zentrenrelevanten Randsortimente untersucht.

Dies sind aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 250 m² die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien (bspw. Möbelhaus). Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich u. a. durch die Annahme hoher Flächenproduktivitäten für die einzelnen Märkte und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes um einen Worst-Case-Ansatz. Ebenfalls im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird von einer vollständigen Realisierung der jeweils geprüften Nutzungen unter maximaler Ausnutzung der überprüften Verkaufsflächen und Sortimente ausgegangen und keine Gegenreaktionen von Mitbewerbern unterstellt, die zur Abschwächung der veränderten Kaufkraftströme führen (z. B. Verbesserung des eigenen Angebots).

Damit wird den Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹⁶ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebserschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonomischen Modellsatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert bspw. ein Zoofachmarkt mit anderen Zoofachmärkten, ein Möbelmarkt mit anderen Möbelmärkten usw.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

¹⁶ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Erwartete Umsatzverlagerungen für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren

Für das zentrenrelevante Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, das u. a. bei einem Möbelhaus mit maximal 700 m² Verkaufsfläche angesetzt und im Zuge dieser Untersuchung geprüft wurde, wird ein Umverteilungsumsatz p.a. von 1,1 Mio. € erwartet. In Abb. 24 sind die Ergebnisse der Modellrechnung für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren dargestellt. Es wird deutlich, zu Lasten welcher Standorte der erwartete Umsatz erwirtschaftet wird. Gleichzeitig wird anhand der ermittelten Prozentwerte veranschaulicht, welche Bedeutung diese Umsatzverluste für die Zentren bzw. sonstigen Standortbereiche haben.

Abb. 24: Umsatzverlagerungen für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (GPK)

Kommune	Bezirk / Zentrum	Umsatz (in Mio.€)	Umverteilungsumsatz (in Mio. €)	Umsatzumverteilung (in %)
Dortmund	Dortmunder Hauptgeschäftsbereich/City , Innenstadt-West	42,6	0,6	1,3
	Stadtbezirkszentrum Aplerbeck	0,9	0,1	6,2
	Stadtbezirkszentrum Brackel	3,5	0,1	1,6
	Stadtbezirkszentrum Scharnhorst	1,1	< 0,1	2,0
	Stadtbezirkszentrum Hörde	3,4	< 0,1	0,7
	Stadtbezirkszentrum Nordstadt, Innenstadt-Nord	2,8	< 0,1	0,4
	übrige Stadtbezirkszentren (Eving, Hombruch, Huckarde, Lütgendortmund, Mengede)	13,8	< 0,1	0,3
	sonstiges Stadtgebiet Dortmund	64,8	0,1	0,1
Schwerte	Hauptzentrum Schwerte	2,2	0,1	2,5
	sonstiges Stadtgebiet Schwerte	1,9	< 0,1	0,6
Holzwickede	Ortsmitte Holzwickede	0,2	< 0,1	5,0
	sonstiges Stadtgebiet Holzwickede	0,8	< 0,1	1,4
Unna	Hauptzentrum Innenstadt, Unna Mitte	1,6	< 0,1	2,2
	Nebenzentrum Königsborn	*	-	-
	Nebenzentrum Massen	*	-	-
	sonstiges Stadtgebiet Unna	5,5	0,1	1,0
sonst. Umverteilung außerhalb des Untersuchungsgebiets			0,1	

Hinweis: Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen wurden den kommunalen Einzelhandelskonzepten entnommen; für die Gemeinde Holzwickede wurde eine Abschätzung des Umsatzes auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept Holzwicke enthaltenen Einzelangaben für das Gemeindegebiet bzw. den Ortskern vorgenommen. Für die Stadt Unna wurde die im Einzelhandelskonzept vorhandene Angabe zur Verkaufsfläche im Hauptzentrum Unna Mitte entsprechend der gesamtstädtischen Angaben umsatzseitig berechnet.

Quelle: cima (2023)

Stadt Dortmund: Die durch die geprüften Betriebstypen maximal entstehenden Umsatzverlagerungen im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren betreffen im Wesentlichen das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Dortmund (0,6 Mio. € Umsatzumverlagerung bzw. 1,3 % des Bestandsumsatzes) und das Stadtbezirkszentrum Aplerbeck (0,1 Mio. € bzw. 6,2 %). Innerhalb des Dortmunder Hauptgeschäftsbereich / City agieren mehrere hoch leistungsfähige Anbieter, die mit 9.500 m² Verkaufsfläche Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt in der Stadt Dortmund darstellen. Betriebsaufgaben strukturprägender Betriebe sind durch eine Fachmarktentwicklung an der Schleefstraße nicht zu erwarten.

Auch für keinen anderen Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dortmund sind Umsatzverlagerungen in abwägungsrelevantem Umfang zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form der Existenzgefährdung bestehender Betriebe oder gesamter Zentren zu erwarten sind. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund wird durch die hier geprüfte Randsortimentsfläche nicht beeinträchtigt. Die Nahversorgungszentren der Stadt Dortmund sind nicht Gegenstand der Untersuchung, da sie auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie weiterer periodischer Bedarf) ausgerichtet sind und nicht primär als Versorgungsstandorte für zentrenrelevante Sortimente dienen.

In der **Stadt Schwerte** werden für das Hauptzentrum bei einem Gesamtumsatz von 2,2 Mio. € im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren ca. 0,1 Mio. € umverteilt; dies entspricht einem relativen Anteil von 2,5 % am GPK-Umsatz des Zentrums. Die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

In der **Gemeinde Holzwickede** wird bei einem Gesamtumsatz von 0,2 Mio. € in der Ortsmitte bzw. 1,0 Mio. € im gesamten Stadtgebiet trotz eines relativen Anteils von 5,0 % weniger als 0,1 Mio. € umverteilt. Damit wird der Zentrale Versorgungsbereich in Holzwickede durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

In der **Stadt Unna** liegt die Umsatzumverteilung mit weniger als 0,1 Mio. € und einer relativen Umverteilungsquote von 2,2 % ebenso unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 7 % Umsatzumverteilung. Die Nebenzentren der Stadt Unna (Königsborn und Massen) sind vom Angebotscharakter auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet und sind daher von Umverteilungseffekten nicht nennenswert betroffen. Im sonstigen Stadtgebiet Unna agieren am Standort Gewerbegebiet Feldstraße mehrere Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (u.a. Globus Baumarkt, Gartencenter), die aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 1 / Westfalendamm im Wettbewerb mit dem Vorhabenstandort stehen. Eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Standortes ist aufgrund der Umsatzumverteilung von 0,1 Mio. € bzw. 1,0 % nicht zu erkennen.

Abschließend ist festzuhalten, dass für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet abwägungsrelevante Umverteilungsquoten festgestellt wurden. **Eine Randsortimentsfläche von 700 m² Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren bei einer Ansiedlung des Betriebstyps Möbelhaus mit 11.550 m² Verkaufsfläche kann daher als raumverträglich angesehen werden.** Auch die entsprechenden Randsortimentsflächen der übrigen Betriebstypen (Küchencenter mit 500 m² VKF GPK, Bau- und Gartenfachmarkt mit 500 m² GPK, Gartencenter mit 500 m² GPK) sind somit als raumverträglich anzusehen.

Erwartete Umsatzverlagerungen für die Warengruppe Haus- und Heimtextilien

Für das zentrenrelevante Randsortiment Haus- und Heimtextilien, das u. a. bei einem Möbelhaus mit maximal 250 m² Verkaufsfläche angesetzt und im Zuge dieser Untersuchung geprüft wurde, wird ein Umverteilungsumsatz p.a. von 0,4 Mio. € erwartet. In Abb. 24 sind die Ergebnisse der Modellrechnung für die Warengruppe Haus- und Heimtextilien dargestellt. Es wird deutlich, zu Lasten welcher Standorte der erwartete Umsatz erwirtschaftet wird. Gleichzeitig wird anhand der ermittelten Prozentwerte veranschaulicht, welche Bedeutung diese Umsatzverluste für die Zentren bzw. sonstigen Standortbereiche haben.

Abb. 25: Umsatzverlagerungen für das Sortiment Haus- und Heimtextilien

Kommune	Bezirk / Zentrum	Umsatz (in Mio.€)	Umverteilungs- umsatz (in Mio. €)	Umsatzumver- teilung (in %)
Dortmund	Dortmunder Hauptgeschäftsbereich / City, Innenstadt-West	20,0	0,09	0,4
	Stadtbezirkszentrum Aplerbeck	0,5	0,00	0,8
	Stadtbezirkszentrum Brackel	0,9	0,01	0,9
	Stadtbezirkszentrum Scharnhorst	0,3	0,00	0,5
	Stadtbezirkszentrum Hörde	1,2	0,00	0,3
	Stadtbezirkszentrum Nordstadt, Innen- stadt-Nord	0,8	0,00	0,5
	übrige Stadtbezirkszentren (Eving, Hom- bruch, Huckarde, Lütgendortmund, Men- gedede)	3,8	0,01	0,2
	sonstiges Stadtgebiet Dortmund	36,1	0,21	0,6
Schwerte	Hauptzentrum Schwerte	1,6	0,01	0,8
	sonstiges Stadtgebiet Schwerte	5,7	0,00	0,1
Holzwickede	Ortsmitte Holzwickede	0,1	0,00	0,0
	sonstiges Stadtgebiet Holzwickede	0,5	0,00	0,8
Unna	Hauptzentrum Innenstadt, Unna Mitte	0,7	0,00	0,1
	Nebenzentrum Königsborn	-	0,00	-
	Nebenzentrum Massen	-	0,00	-
	sonstiges Stadtgebiet Unna	1,3	0,01	0,6
sonst. Umverteilung außerhalb des Untersuchungsgebiets			0,04	

Hinweise: Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen wurden den kommunalen Einzelhandelskonzepten entnommen; für die Gemeinde Holzwickede wurde eine Abschätzung des Umsatzes auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept Holzwickede enthaltenen Einzelangaben für das Gemeindegebiet bzw. den Ortskern vorgenommen. Für die Stadt Unna wurde die im Einzelhandelskonzept vorhandene Angabe zur Verkaufsfläche im Hauptzentrum Unna Mitte entsprechend der gesamtstädtischen Angaben umsatzseitig berechnet.

Für die Stadt Dortmund beziehen sich die Angaben auf die Warengruppe „Wohneinrichtung“, in der die Sortimente Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren, Kunst, Bilder / -Rahmen, Teppich (Einzelware) zusammengefasst werden.

Quelle: cima (2023)

Stadt Dortmund: Die durch die geprüften Betriebstypen maximal entstehenden Umsatzverlagerungen liegen in jedem Lagebereich unter 1 % Umsatzumverlagerung. Im Detail betreffen das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Dortmund 0,09 Mio. € Umsatzumverlagerung bzw. 0,4 % des Bestandsumsatzes. Der Dortmunder Hauptgeschäftsbereich / City stellt mit einem Gesamtumsatz von 20,0 Mio. € einen wesentlichen Angebotschwerpunkt in der Stadt Dortmund dar. Betriebsaufgaben strukturprägender Betriebe sind durch eine Fachmarktentwicklung an der Schleefstraße nicht zu erwarten.

Auch für keinen anderen Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dortmund sind Umsatzverlagerungen in abwägungsrelevantem Umfang zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form der Existenzgefährdung bestehender Betriebe oder gesamter Zentren zu erwarten sind. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche in Dortmund wird durch die hier geprüfte Randsortimentsfläche nicht beeinträchtigt. Die Nahversorgungszentren der Stadt Dortmund sind nicht Gegenstand der Untersuchung, da sie auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie weiterer periodischer Bedarf) ausgerichtet sind und nicht primär als Versorgungsstandorte für zentrenrelevante Sortimente dienen.

In der **Stadt Schwerte** werden für das Hauptzentrum bei einem Gesamtumsatz von 1,6 Mio. € im Sortiment Heimtextilien ca. 0,1 Mio. € umverteilt; dies entspricht einem relativen Anteil von 0,8 % am Sortimentsumsatz des Zentrums. Die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

In der **Gemeinde Holzwickede** wird bei einem Gesamtumsatz von 0,1 Mio. € in der Ortsmitte bzw. 0,6 Mio. € im gesamten Stadtgebiet weniger als 0,02 Mio. € umverteilt. Damit wird der Zentrale Versorgungsbereich in Holzwickede durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

In der **Stadt Unna** liegt die Umsatzumverteilung mit weniger als 0,02 Mio. € und einer relativen Umverteilungsquote von 0,1 % ebenso unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 7 % Umsatzumverteilung für das Hauptzentrum. Die Nebenzentren der Stadt Unna (Königsborn und Massen) sind vom Angebotscharakter auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet und sind daher von Umverteilungseffekten nicht nennenswert betroffen. Im sonstigen Stadtgebiet Unna agieren am Standort Gewerbegebiet Feldstraße mehrere Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (u.a. Globus Baumarkt), die aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 1 / Westfalendamm im Wettbewerb mit dem Vorhabenstandort stehen. Eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Standortes ist aufgrund der Umsatzumverteilung von 0,01 Mio. € bzw. 0,6 % nicht zu erkennen.

Abschließend ist festzuhalten, dass für das zentrenrelevante Sortiment Haus- und Heimtextilien in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet abwägungsrelevante Umverteilungsquoten festgestellt wurden. **Eine Randsortimentsfläche von 250 m² Haus- und Heimtextilien bei einer Ansiedlung des Betriebstyps Möbelhaus mit 11.550 m² Verkaufsfläche kann daher als raumverträglich angesehen werden.** Auch die sonstigen Randsortimentsflächen des Sortimentes Haus- und Heimtextilien der übrigen Betriebstypen, die unter 100 m² liegen, sind somit als raumverträglich anzusehen.

4.3.3 Verkaufsfläche bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW)

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW wendet das Land NRW das Prinzip der verbrauchernahen Versorgung auch auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an. Den im LEP NRW enthaltenen Erläuterungen zum Grundsatz 6.5-4 ist zu entnehmen, dass mit der Regelung sichergestellt werden soll, dass eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet und das Prinzip der Zentralen Orte nicht gefährdet wird.

Für den vorliegenden Prüffall erfolgt zunächst eine Berechnung des örtlichen Nachfragepotenzials des Kernsortimentes bzw. bei den Betriebstypen Bau- und Gartenfachmarkt und Gartencenter der zwei Kernsortimente. In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Ergebnisse den ermittelten Umsatzerwartungen der geprüften Betriebstypen gegenübergestellt.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgte auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Stadtgebietes Dortmund (592.900 Einwohner¹⁷) und der spezifischen örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (93,4)¹⁸. Es wurde ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.732 €¹⁹ im Jahr 2023 zugrunde gelegt. Der Ausgabesatz wurde mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer an das tatsächliche Niveau angepasst. Das örtliche Nachfragevolumen in den relevanten cima-Sortimenten errechnet sich damit aus der folgenden Formel: Einwohner im entsprechenden Betrachtungsraum x jeweilige Kaufkraftkennziffer / 100 x Verbrauchsausgaben (Bund)).

Abb. 26 enthält für die Kernsortimente der zu prüfenden Fachmärkte eine Gegenüberstellung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Stadtgebiet Dortmund²⁰ und den ermittelten sortimentspezifischen Umsätzen der Anbieter. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der erwartete Umsatz mit dem jeweiligen Kernsortiment bei allen geprüften Betriebstypen unter dem örtlichen Kaufkraftpotenzial des entsprechenden Kernsortiment liegt. Eine Störung der verbrauchernahen und verkehrsmindernden Versorgung durch die Ansiedlung der geprüften Betriebstypen ist nicht zu erwarten. **Die zehn geprüften Betriebstypen stimmen im Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung des Kernsortiments mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP NRW überein.**

¹⁷ Quelle: Landesbetrieb NRW.IT, www.nrw.it.de Bevölkerung in Gemeinden, Stand 30.06.2022, Düsseldorf

¹⁸ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2019)

¹⁹ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2020)

²⁰ Abweichungen zu den Kaufkraftangaben im Masterplan Einzelhandel (2022) beruhen zum einen auf der Einbeziehung der Ausgaben im Online-Handel des stationären Einzelhandels in die Verbrauchsausgaben des Masterplans, während die cima-Angaben sich ausschließlich auf die direkten Ausgaben im stationären Einzelhandel beziehen. Zum anderen ergeben sich Abweichungen durch die unterschiedlichen Bezugsjahre (Masterplan: 2020, cima: 2023), den verwendeten Verbrauchsausgaben auf Bundesebene (Masterplan: 6.370 € /Jahr (2020), cima: 5.732 € /m² (2022)) und den zugrunde gelegten Einwohnerzahlen für Dortmund (Masterplan: 603.167 Einwohner (2020), cima: 592.900 Einwohner (2022 lt. Angaben von IT.NRW)).

Abb. 26: Gegenüberstellung Planumsatz der geprüften Betriebstypen und Kaufkraftpotenzial Stadt Dortmund nach Kernsortimenten

Betriebstyp	Gesamt-VKF (in m ²)	Gesamt-Umsatz (in Mio. €)	Kernsortiment(e)	VKF Kernsortiment (in m ²)	Anteil Kernsortiment an Gesamt-VKF (in %)	Umsatz Kernsortiment (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Kernsortiment Stadtgebiet Dortmund (in Mio. €)
1 Fachmarkt für Zoobedarf / Tiernahrung	3.000	5,1	Zoologische Artikel	2.000	67	3,4	31,6
2 Küchencenter (2-geschossig)	11.550	16,2	Küchen	10.750	93	15,1	78,0
3 Möbelhaus (2-geschossig)	11.550	18,5	Möbel (inkl. Küchen und Badmöbel)	8.800	76	14,1	185,0
4 Bau- und Gartenfachmarkt	5.750	8,1	Baumarktsortimente	2.350	41	3,3	137,9
			Gartenmarktsortimente: Gartenartikel /-geräte	1.150	20	1,6	27,7
5 Gartencenter	5.750	8,1	Gartenmarktsortimente: Gartenartikel /-geräte	2.900	50	4,1	27,7
			Gartenmarktsortimente: Pflanzen / Samen	1.450	25	2,0	27,7
6 Baustoffcenter	5.750	2,4	Baustoffe, -elemente	4.750	83	1,2	137,9
7 Fachmarkt für Reitsportartikel	1.500	3,0	Sportartikel (Reitsportartikel)	450	30	0,9	4,7
			Zoolog. Artikel	450	30	0,9	31,6
8 Fachmarkt für Motorradzubehör	1.000	1,1	KFZ-Zubehör	750	75	0,8	39,3
9 Fachmarkt für Campingartikel	2.800	4,2	Campingartikel	2.000	71	3,0	3,1
10 Fachmarkt für Elektrogroßgeräte	1.600	6,4	Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte)	1.440	90	5,8	58,1

Quelle: cima (2023); Grundlage: Masterplan Einzelhandel Dortmund 2022, Anm.: Rundungsdifferenzen möglich

4.3.4 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (Ziel 6.5-5 LEP NRW)

„Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Den Sortimentskonzepten der geprüften Betriebstypen aus Kap. 3.3 ist zu entnehmen, dass der **Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente bei allen zehn geprüften Betriebstypen dem Ziel 6.5-5 entspricht** und max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.

4.3.5 Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung sieht eine Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor. Eine Verkaufsfläche von 1.150 m² bei einem Vorhaben mit max. 11.550 m² überschreitet den im LEP NRW Grundsatz 6.5-6 festgelegten Umfang von 2.500 m² Verkaufsfläche nicht. **Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit mit dem Grundsatz 6.5-6 LEP NRW überein.**

4.3.6 Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8 LEP NRW)

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß Masterplan Einzelhandel als Sondergebietsstandort Aplerbeck-Ost und als Positivstandort für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel vorgesehen. **Mit den planerischen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel wird einer Verfestigung und Erweiterung einer zentrenschädigenden Einzelhandelsagglomeration am Standort Aplerbeck-Ost entgegengewirkt**, indem eine langfristige Umstrukturierung hin zu einem Standort mit einem überwiegenden Anteil von Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planerisch verfolgt wird. Die im **Vorentwurf des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost, 1. Änderung** enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen greifen diese Planungsziele auf und setzen sie in verbindliches Planungsrecht um. **Daher entspricht die Planung dem Ziel 6.5-8 LEP NRW.**

4.3.7 Fazit

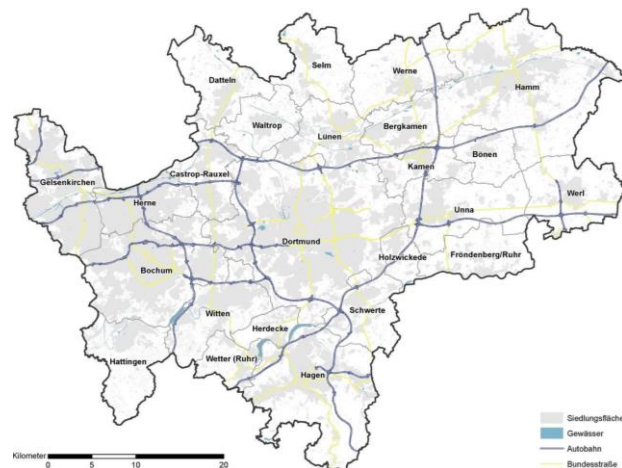
Zusammenfassend kommt die Überprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit nach den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW zu folgenden Ergebnissen:

- Gemäß Ziel 6.5-1 ist eine **Anpassung des Regionalplans** und eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich für die Zulässigkeit von Betrieben des großflächigen Einzelhandels unabhängig von der Sortimentsstruktur erforderlich.
- Für **alle zehn geprüften Fachmarkttypen besteht eine Übereinstimmung mit den übrigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.**

4.4 Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Die Stadt Dortmund ist Mitgliedskommune des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“, das eine vereinfachte und enge regionale Kooperation bei der Genehmigung von Vorhaben des Großflächigen Einzelhandels zum Ziel hat. Der Rat der Stadt Dortmund bekannte sich zuletzt am 14.05.2020 zu dieser Kooperation und stimmte der 3. Fortschreibung des Konzeptes zu.

Abb. 27: Übersichtskarte Kooperationsraum REHK 2020



Quelle: Mitgliedskommunen des REHK (Hrsg.; 2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung, o. O.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)²¹ stellt einen übergeordneten Prüfraum für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Plangebiet dar, um die Konsensfähigkeit von Vorhaben auf Grundlage von spezifischen Kriterien zu bewerten.

Die übergeordnete Zielsetzung umfasst

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,

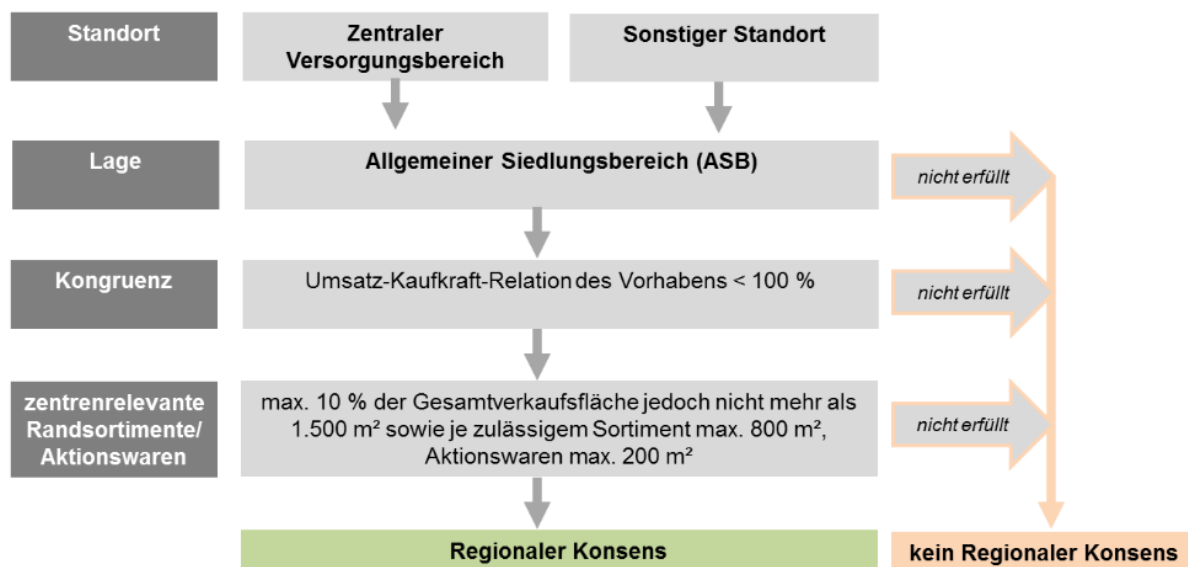
²¹ Quelle: Mitgliedskommunen des REHK (Hrsg.; 2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung, o. O.

- die **Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren** und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.

Für die Untersuchung ist der dritte genannte Punkt von besonderer Relevanz. Der Vorhabenstandort befindet sich an einem Sondergebietsstandort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Daher trifft die übergeordnete Zielsetzung 3 hier zu und **zeigt die grundsätzlich Standort-Eignung zur Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im regionalen Kontext.** Auch im REHK wird das Sondergebiet Aplerbeck-Ost in Dortmund somit als Positivstandort für die Ansiedlung der hier geprüften Betriebstypen festgelegt.

Für die Überprüfung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels im Hinblick auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit enthält REHK differenzierte Vorgaben. Abb. 28 zeigt das entsprechende Prüfschema für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Abb. 28: Prüfschema für Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment



Quelle: Mitgliedskommunen des REHK (Hrsg.; 2020): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung. o. O.

Bezogen auf den vorliegenden Fall sind aus gutachterlicher Sicht folgende Ergebnisse festzuhalten, die sich an den zentralen Prüfkriterien zur Erzielung eines Regionalen Konsenses orientieren:

- **Prüfkriterium I. Sortimentsschwerpunkt** – Mit der Eingrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevante Kernsortimenten wird einer zentralen Forderung des REHK entsprochen, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.
- **Prüfkriterium II. Kern- und Randsortimente bei Bau-, Garten- und Möbelmärkten** – Das REHK enthält für diese speziellen Betriebstypen einen Vorschlag für weitergehende Festsetzungen. Vor dem Hintergrund der regelmäßig zu beobachtenden Größe von Einrichtungshäusern (30.000 m² VKF und mehr) bzw. Bau- und Gartenmärkten (häufig mehr als 10.000 m² VKF) wurden für diese Betriebstypen über die

allgemeinen Steuerungsregeln (Begrenzung der Randsortimente etc.) hinaus Vorgaben zur Sortimentsstruktur und zum Umfang der Verkaufsflächen formuliert. Diese Regelungen wurden im Rahmen der vorliegenden Begutachtung berücksichtigt und sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einzubeziehen.

- **Prüfkriterium III. Standortqualität** – Das REHK verweist auf die in den kommunalen Einzelhandelskonzepten vorgenommenen Abgrenzungen Zentrale Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und erkennt sie zur Bewertung von Planvorhaben auf regionaler Ebene an. Der Standort Aplerbeck-Ost ist als ein solcher Ergänzungsstandort in der 3. Fortschreibung des REHK aufgeführt.
- **Prüfkriterium IV. Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** – Das Kriterium ist auf den vorliegenden Prüffall nicht anzuwenden, da Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen sind.
- **Prüfkriterium V. Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen** – Das REHK fordert für den regionalen Konsens bedarfsweise die Vorlage einer städtebaulichen Wirkungsanalyse in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO. Die vorliegende Untersuchung schließt eine gutachterliche Stellungnahme zu den erwarteten städtebaulichen Auswirkungen ein und liefert eine entsprechende Grundlage für die Abstimmung auf regionaler Ebene. Die Inhalte und der Umfang der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Vorfeld mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Dortmund abgestimmt.
- **Prüfkriterium VI. Umsatz-Kaufkraft-Relation** – Für alle geprüften Betriebstypen wurde die Umsatz-Kaufkraft-Relation ermittelt. Sie liegt in allen Fällen unter dem im REHK geforderten Wert von maximal 100 %.
- **Prüfkriterium VII. Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** – Das REHK fordert die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m². Beide Anforderungen werden durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen erfüllt. Aufgrund der Größe des Baufeldes werden durch die Vorgabe „die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen“ diese Sortimente bei einer eingeschossigen Einzelhandelsnutzung nach cima-Berechnungen maximal 578 m² VKF betragen (zweigeschossige Einzelhandelsnutzung: max. 1.155 m² VKF).

Zusätzlich enthält das REHK bei Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Vorgaben, dass jedes der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 800 m² VKF umfassen darf und die Aktionsflächen nicht mehr als 200 m² VKF betragen darf. Alle zehn überprüften Fachmarkttypen erfüllten diese Vorgaben. Da bei einer eingeschossigen Nutzung der Gesamtumfang der zentrenrelevanten Sortimente nach cima-Berechnungen auf max. 578 m² begrenzt ist, ist für die Mehrzahl der Fachmärkte ein Überschreiten der 800 m²-Grenze bereits aufgrund der 10 % Regelung ausgeschlossen. Bei der geprüften zweigeschossigen Einzelhandelsnutzung (Möbelhaus) wird für das umfangreichste zentrenrelevante Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren von einer Verkaufsfläche von 700 m² ausgegangen, so dass auch dieser Betriebstyp die REHK-Vorgabe einhält. Zur Klarstellung sollte jedoch die 10 %-Regelung und die REHK-Vorgaben zu der maximalen Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Randsortiment bzw. zu den Aktionsflächen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

- **Prüfkriterium VIII. Einzelhandelsagglomerationen** – Das REHK definiert Einzelhandelsagglomerationen als Ansammlungen von mehr als zwei selbstständigen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können,

aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

Die Überprüfung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorentwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost hat aus gutachterlicher Sicht gezeigt, dass **die vorgesehenen Regelungen eine geeignete Lösung zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen durch Einzelhandelsagglomerationen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die sonstigen Versorgungsstrukturen darstellen** (u.a. Begrenzung der Kernsortimente auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente und Begrenzung des Verkaufsflächenanteils der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Über diese explizit aufgeführten Prüfkriterien des REHKs sei an dieser Stelle abschließend darauf hingewiesen, dass die geprüften Betriebstypen mit den angeführten Verkaufsflächendimensionierungen die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht gefährden. Diese gutachterliche Bewertung beruht auf folgenden Aspekten:

- Eine Gefährdung der nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen ist ausgeschlossen, da Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.
- Die gutachterliche Bewertung der in Frage kommenden zentrenrelevanten Randsortimente kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche aus gutachterlicher Sicht zu erwarten sind.
- Die regionalen Versorgungsstrukturen mit Anbietern von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden nicht gefährdet, da der Umsatz der geprüften Betriebstypen in allen Fällen unter dem entsprechenden Kaufkraftpotenzial der Dortmunder Bevölkerung liegt und somit ein ausreichendes Marktpotenzial für relevante Anbieter in den Nachbarkommunen besteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorliegende Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost aus gutachterlicher Sicht gute Voraussetzungen für die Erzielung des Regionalen Konsenses bietet; dies bezieht sich insbesondere auf die Begrenzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente. Das vorliegende Gutachten umfasst die im REHK geforderten Nachweise der standortangepassten Dimensionierung der Verkaufsfläche für die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente und die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente. Auf das Erfordernis der Anpassung des Regionalplans wurde bereits in Kap. 3.2 hingewiesen.

5 Zusammenfassung

Die Stadt Dortmund hat zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost gefasst.

Gegenstand der vorliegenden gutachterlichen Bewertung ist es, die Stadt- und Regionalverträglichkeit der planungsrechtlich abzusichernden Einzelhandelsnutzungen nachzuweisen.

Planerisches Ziel ist es, im Rahmen der textlichen Festsetzungen eine möglichst hohe Flexibilität der zulässigen Nutzungen sicherzustellen, ohne den Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren Ziele des Masterplans Einzelhandel zu gefährden. Auf eine Festlegung von detaillierten Verkaufsflächenobergrenzen bzw. Sortimentsfestsetzungen sollte mit Rücksicht auf die derzeit noch nicht bekannten zukünftigen Nutzer und gegebenenfalls späteren Nutzungsänderungen wenn möglich verzichtet werden.

Aus der Lage des Plangebietes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs und innerhalb des Sondergebietsstandortes Aplerbeck-Ost ergab sich in einem ersten Arbeitsschritt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Aufgrund der Größe des Baufeldes und den erforderlichen Nebenflächen konnte nachfolgend eine maximale Verkaufsfläche von rd. 5.775 m² VKF (eingeschossig) bzw. rd. 11.550 m² VKF (zweigeschossig) abgeleitet werden. Eine weitere Eingrenzung der möglichen Einzelhandelsnutzungen ergab sich durch die Übernahme der Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplans NRW, nach denen die zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen sind.

Zum weiteren Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit wurden die in den kommunalen Einzelhandelskonzepten der Stadt Dortmund und der Nachbarstädte enthaltenen Sortimentslisten ausgewertet und unter Einbeziehung der Standortgegebenheiten sowie der marktüblichen Anforderungen von Fachmarktbetreibern eine Übersicht der in Frage kommenden Betriebstypen ermittelt:

- Fachmarkt für Zoobedarf/Tiernahrung
- Küchencenter (2-geschossig)
- Möbelhaus (2-geschossig)
- Bau- und Gartenfachmarkt
- Gartencenter
- Baustoffcenter
- Fachmarkt für Reitsportartikel
- Fachmarkt für Motorradzubehör
- Fachmarkt für Campingartikel
- Fachmarkt für Elektrogroßgeräte

Für jeden aufgeführten Betriebstyp wurden die marktübliche Gesamtverkaufsfläche, die Sortimentsstruktur und die sortimentsbezogenen Umsatzerwartungen ermittelt und darauf aufbauend die Stadt- und Regionalverträglichkeit anhand der Vorgaben

- des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund,
- des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und
- des Landesentwicklungsplans NRW

geprüft. Hierbei wurde im Vorfeld der Untersuchung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Dortmund Übereinstimmung erzielt, dass die Wettbewerbsanalyse auf der Grundlage der vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzeptes erfolgen kann.

Die Begutachtung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Übereinstimmung mit Ziel 6.5-1 LEP NRW ist die **Änderung des Regionalplans erforderlich** (Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich)
- Von den geprüften zehn Fachmärkten **stimmen alle Betriebstypen mit den übrigen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans** überein.
- **Die geprüften Einzelhandelsnutzungen erfüllen** zum einen **die planungsrechtlichen Anforderungen aus der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund**. Sie entsprechen aber auch dem übergeordneten Ziel des Masterplans, die oberzentrale Versorgungsfunktion auch im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu stärken. Gleichzeitig wird den expliziten Zielvorgaben für den Standort Aplerbeck-Ost als einer von drei Sondergebietsstandorten im Stadtgebiet entsprochen.
- Als Mitgliedskommune des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche hat sich die Stadt Dortmund zu dem dort vereinbarten Abstimmungsverfahren und den Prüfkriterien verpflichtet. **Die für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten formulierten acht Prüfkriterien werden durch von den geprüften Betriebstypen unmittelbar erfüllt** (z. B. Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 %) **bzw. sind aus gutachterlicher Sicht zu bestätigen** (z. B. Ausschluss von schädlichen Auswirkungen durch den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente). Bezüglich des **Prüfkriteriums II (gesonderte Vorgaben bei Bau-, Gärten- und Möbelmärkten)** ist darauf hinzuweisen, dass hier das REHK zusätzliche Regelanforderungen formuliert, die im Zuge der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden sollten.

Mit der vorliegenden gutachterlichen Bewertung wird der **Nachweis erbracht, dass** für die geprüften Betriebstypen **schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten sind und daher die Stadt- und Regionalverträglichkeit sichergestellt ist.**

Besonders **positiv hervorzuheben ist die verfolgte Flexibilität**, mit dem zukünftig Nutzungsänderungen, die den Zielen des Bebauungsplans entsprechen, ohne erneute Bebauungsplanänderungsverfahren oder Befreiungen zu genehmigen sind.

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, empfiehlt daher der Stadt Dortmund, das laufende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der hier vorliegenden gutachterlichen Bewertung weiter auszugestalten.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 19. Mai 2023