



An die Mitglieder des
Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen

An die Mitglieder der
Bezirksvertretung Eving

18. Juni 2018

Ansiedlung von Möbelhäusern in Dortmund (Drucksache Nr. 09662-17)
Beantwortung politischer Anfragen (DS-Nr. 10279-18, DS-Nr. 09662-17-E1, DS-Nr. 09662-17-E3, DS-Nr. 09662-17-E7)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Anfragen nehme ich wie folgt Stellung:

Verträglichkeitsgutachten

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18, hier: Mögliche Ansiedlung am Sorbenweg, Punkt 2.)

Die Verträglichkeitsgutachten für die geplanten Möbelhausvorhaben am Sorbenweg (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) und an der Hildastraße (BBE Handelsberatung GmbH) werden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen am 04.07.2018 durch die Gutachter vorgestellt.

Regionaler Konsens/RVR

(Antrag zur TO CDU-Fraktion (DS-Nr. 10279-18), hier: Änderung Regionalplan/Flächennutzungsplan, Punkt 1 und 2.)

Für die Ansiedlung von Möbelhäusern gibt es im REHK ein klar definiertes Prüfschema:



Prüfschema Möbelhäuser, REHK 2013

Geschäftsbereiche:

Mit Ausnahme des Kriteriums „Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) werden diese Ansiedlungsregeln von beiden geplanten Möbelhäusern eingehalten.

Für den Fall, dass ein Vorhaben grundsätzlich den Ansiedlungsregeln des REHK entspricht und nur ein formelles Kriterium (noch) nicht eingehalten werden kann, sieht die Geschäftsordnung vor, dass seitens des Arbeitskreises eine sog. Billigung des Vorhabens erfolgen kann.

Die Ansiedlung der geplanten Möbelhäuser wurde im REHK ausführlich vorgestellt und intensiv diskutiert. So war die Ansiedlung Thema in zwei regulären Sitzungen des REHK und einer Sondersitzung. Im Ergebnis konnte kein regionaler Konsens erzielt werden, da aus Sicht einiger Nachbarkommunen noch nicht absehbar war, dass die Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich im neuen Regionalplan dargestellt werden. Im Entwurf des neuen Regionalplans ist diese Darstellung jedoch seitens des Regionalverbands Ruhr vorgesehen. Dies wurde seitens der Regionalplanungsbehörde auch wiederholt erklärt. Seitens der Nachbarkommunen wird davon ausgegangen, dass es hierfür keine politische Mehrheit in der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr gibt, so dass im Ergebnis keine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich erfolgen wird. Gemeinsam ist den ablehnenden Kommunen, dass sie bereits über einen strukturprägenden Anbieter verfügen.

Sollte zukünftig die Darstellung der Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan erfolgen, so würde die Stadt Dortmund alle Ansiedlungskriterien zur Erteilung eines regionalen Konsenses einhalten.

Die Beratung zu den geplanten Dortmunder Möbelhäusern im REHK und der Ablehnung aus dem formalen Grund „Lage im ASB“ hat zwischenzeitlich zu einer grundsätzlichen Befassung des Arbeitskreises REHK mit dem Ansiedlungskriterium „Lage im ASB“ geführt. Seitens des Arbeitskreises wurde ein Vorschlag erarbeitet, der vorsieht, dass bei einer schriftlichen Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde, dass es geplant ist, hier einen ASB auszuweisen, die Erteilung des regionalen Konsenses erfolgen muss. Dies wird eine Änderung des REHK sein, die die Mitgliedskommunen bei einer Fortschreibung des REHK den jeweiligen Räten zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Planungsverwaltung steht sowohl mit dem Regionalverband Ruhr als auch mit den Nachbarkommunen im regelmäßigem Kontakt, so dass die Diskussion um die Ansiedlung der Möbelhäuser hier weiterhin kommuniziert wurde und wird.

Arbeitnehmer im Möbelhandel

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18)

Nach Angaben der Wirtschaftsförderung Dortmund kann von rund 1.250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Möbeleinzelhandel am Arbeitsort in Dortmund ausgegangen werden.

Die Beschäftigtenzahlen im RVR-Gebiet im Möbeleinzelhandel und die Entwicklung von "worst case"-Szenarien bezüglich eines möglichen Wegfalls von Arbeitsplätzen können aus den der Stadt Dortmund vorliegenden Grundlagen nicht ermittelt werden.

Hildastraße

Auswirkungen auf „naturnahe Grünflächenentwicklung“

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18, hier: Mögliche Ansiedlung an der Hildastraße, Punkt 2.)

Eine Nutzung der Gesamtfläche als „Sondergebiet großflächiger Handel“ wird zu einem Entfallen sämtlicher Freiraumfunktionen sowie der Vernetzungsfunktion dieser Teilfläche zwischen dem Burgholz und dem geplanten „Grünen Ring“ um das Gelände der Westfalenhütte führen.

Eine umfangreiche Bestandsaufnahme sowie eine detaillierte Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren) durch die Umweltprüfung im Umweltbericht.

In den Bauleitplanverfahren sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Grünschneise

(Ergänzungsantrag B'90/Die Grünen, DS-Nr. 09662-17-E3)

Das Planverfahren befindet sich noch in der Vorbereitungsphase, bisher liegt nur eine erste Strukturuntersuchung des Vorhabenträgers vor. Dieses erste Konzept sieht keine Einrichtung einer breiten Grünschneise vor. Die vorhandene Fläche zwischen der Hildastraße im Süden und der Bahntrasse im Norden soll in Gänze vom Gebäudekörper und oberirdischen Stellplätzen in Anspruch genommen werden.

Das Freihalten eines Freiraumkorridors würde somit eine Umplanung seitens des Vorhabenträgers erforderlich machen. Es könnte eine Reduktion der Verkaufsfläche nach sich ziehen oder die Anlage von im Gebäudekörper integrierten Stellplätzen (Tiefgarage, Parkgeschosse).

Verkehr

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18, hier: Mögliche Ansiedlung an der Hildastraße, Punkt 1; Empfehlung der Bezirksvertretung Eving, DS-Nr. 09662-17-E7)

Für das Möbelhaus an der Hildastraße lag bisher noch keine abschließende Verkehrsuntersuchung vor, da zunächst die Planung für die sog. Hoeschallee (Nordspange) durch die Aufstellung des Bebauungsplans InN 219 weitergeführt wurde. Bis zur AUSW-Sitzung soll die Verkehrsuntersuchung weiter ausgearbeitet werden. Auch hierzu soll der Gutachter die Ergebnisse vorstellen.

Im Rahmen der Verkehrsprognose 2025 für den Bebauungsplan InN 219 „Haupterschließung Westfalenhütte“ ist aber grundsätzlich die Verkehrsmenge für ein entsprechend großes Möbelhaus unterstellt worden. In der Verkehrsuntersuchung und Verkehrsflusssimulation, die im Rahmen des Bebauungsplans InN 219 durchgeführt wurde, konnte nachgewiesen werden, dass durch bauliche Anpassungen (Spurergänzungen bzw. -verlängerungen) am Knoten Bornstraße / Hildastraße der Verkehr inkl. Nordspange verträglich abgewickelt werden kann. Für den Zwischenzustand (ohne Nordspange) lag bisher noch keine mikroskopische Verkehrsflusssimulation vor. Auch ist der Samstagsverkehr noch nicht gesondert betrachtet worden.

Unabhängig von der Leistungsfähigkeit des Knotens Bornstraße / Hildastraße auch ohne Nordspange ist zu berücksichtigen, dass für die Nordspange und die erforderliche Brücke zur Querung der Bahntrasse eine entsprechend lange Bauzeit notwendig ist. Ein bereits vorab in Betrieb gegangenes Möbelhaus könnte den Bau erschweren.

Sorbenweg

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche/Einzelhandelsstandorte

(Antrag SPD-Fraktion, DS-Nr. 09662-17-E1)

Für das Planvorhaben am Sorbenweg wurde von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln) ein Verträglichkeitsgutachten im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt. Hier kann als wesentliches Ergebnis festgehalten werden, dass in den typischen zentrenrelevanten Randsortimenten eines Einrichtungshauses (Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Heimtextilien) die Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen so niedrig sind, dass städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes sind lediglich im Bereich „Kunst, Bilder, Rahmen“ in einigen Zentren Wettbewerbswirkungen im zweistelligen Bereich festzustellen. Hier wäre eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Planobjekt anzustreben. Legt man das Marktaustrittsszenario zugrunde wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche bei den Sortimenten „Kunst, Bilder, Rahmen“, „Lampen/Leuchten“ und „Bettwaren/Matratzen“ empfohlen, um in allen Zentren Umverteilungswirkungen von unter 10 % zu erreichen.

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da die Möbelhausdichte in der Region sehr hoch ist.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde auch dargestellt, mit welchen Auswirkungen zu rechnen ist, wenn beide geplanten Möbelhäuser realisiert werden. Bei der gemeinsamen Betrachtung beider Vorhaben zeigte sich folgendes Ergebnis: Vor allem in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten „Möbel“, „Bettwaren/Matratzen“, „Leuchten“, „Teppiche“ und dem zentrenrelevanten Sortiment „Kunst, Bilder, Rahmen“ sind erhebliche Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern festzuhalten, die bei Hauptwettbewerbern 25-30 % betragen können. Damit sind betriebsgefährdende Auswirkungen für einzelne Wettbewerber an nicht-integrierten Standorten nicht auszuschließen. Eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung ist aufgrund der hohen Möbelhausdichte jedoch nicht zu erwarten. Auch lassen sich keine städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen ableiten.

Da „Bettwaren/Matratzen“ und „Lampen/Leuchten“ in einigen Städten des Einzugsgebiets als zentrenrelevant eingestuft sind und „Kunst“ in allen Städten zentrenrelevant ist, wird in diesen Sortimenten empfohlen, eine Reduzierung der Verkaufsfläche herbeizuführen.

Entwicklung/Potenziale „Sondergebiete Technologiegebiet“

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18, hier: Mögliche Ansiedlung am Sorbenweg, Punkt 1.)

Das Technologiezentrum gehört seit über 30 Jahren zu den wichtigsten Einrichtungen des Technologieparks in Dortmund, in denen sich auch aufgrund der Nähe zur TU Dortmund viele technologieorientierte Jungunternehmen und Startups niederlassen und ihre Forschungs- und Entwicklungsideen zu marktfähigen Produkten reifen lassen. Somit hat das TZ DO einen bedeutenden Beitrag zum Dortmunder Strukturwandel beigetragen und ist auch künftig in seiner Bedeutung und Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken.

In den vergangenen Jahrzehnten ist der ursprüngliche Technologiepark westlich der TU Dortmund stetig gewachsen und inzwischen vollständig bebaut. Erweiterungsflächen bestehen noch in den weiter westlich gelegenen Erweiterungsgebieten „Im Weißen Feld“, „Sorbenweg“ und im östlichen Bereich des Induparks. Weitere Flächen befinden sich in etwas größerer räumlicher Entfernung auf PHOENIX West.

Insgesamt weist Dortmund aktuell 32,4 ha unbebauter SO TECH-Nettoreserveflächen auf, die sich auf die Stadtbezirke Innenstadt-Nord, Hörde und Lütgendortmund verteilen.

SO TECH	brutto (ha)			netto (ha)			Σ netto
	InN	Hö	Lü	InN	Hö	Lü	
vermarktbar	0,0	0,0	5,2	0,0	15,0	5,5	24,7
reservierte Flächen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,4	3,4
Betriebsreserven	3,1	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	4,3
Summe	3,1	0,0	5,2	0,0	18,8	6,9	~32,4

Tab. 1: Übersicht über die im F-Plan dargestellten SO TECH-Flächenreserven (Stand: 03/ 2018)
(Anmerkung: Die Bruttoreserven wurden mit dem Faktor 0,8 auf Nettoflächen umgerechnet)

In der tabellarischen Übersicht ist der Sorbenweg mit 5,2 ha brutto/ 4,2 ha netto berücksichtigt. Nicht in die Bilanz eingeflossen ist eine 6,0 ha große, im F-Plan als SO TECH dargestellte Fläche westlich Im Weißen Feld, die gemäß B-Plan Lü 174 als „Private Grünfläche/ Gartenland“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist¹.

Der Sorbenweg stellt somit eine wichtige potenzielle Erweiterungsfläche für den Technologiepark dar. Sollte diese Fläche für die Ansiedlung eines Möbelhauses benötigt werden, stehen im Stadtbezirk Lütgendortmund mittelfristig keine großen Erweiterungsflächen für den Technologiepark mehr zur Verfügung. Das vermarktbare Flächenangebot würde sich dann im Umfeld des Technologieparks auf ca. 4,9 ha reduzieren.

Betrachtet man die Flächeninanspruchnahmen (= bebaute Bereiche; gemäß Kartieranleitung des RVR für ruhrFIS) zwischen den Jahren 2011 und 2017, so wurden in den 7 Jahren insgesamt 11 Flächen mit einer Größe von 8,8 ha netto bebaut, davon 10 Flächen auf PHOENIX West mit einer Gesamtgröße von 8,4 ha netto sowie eine Fläche im Bereich des Weißen Felds (0,4 ha netto).

Um hilfsweise eine Vorstellung erhalten zu können, wie lange unter gleichen Rahmenbedingungen das SO TECH-Flächenpotenzial noch ausreichen würde, d.h. unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Vermarktungsrate von 1,3 ha/ Jahr im Betrachtungszeitraum 2011-2017, würden die 20,5 ha Reserveflächen (ohne Sorbenweg) noch für 16 Jahre Ansiedlungsoptionen bieten.

Anhand der Ausführungen wird deutlich, dass in den vergangenen Jahren die Attraktivität von Flächen auf PHOENIX West deutlich höher als im Umfeld des Technologieparks eingeschätzt wurde, was wiederum den Schluss zulässt, dass die unmittelbare Nähe zum Technolo-

¹ In den Bilanzen zum Masterplan Wirtschaftsflächen wurde diese 6,0 ha große Fläche als Potenzialfläche berücksichtigt.

giepark/ zur TU Dortmund nicht für alle technologieorientierten Unternehmen ein ausschlaggebendes Ansiedlungskriterium ist. Dennoch sollten Flächen im Umfeld des Technologieparks mittel- bis langfristig für technologieaffine Betriebe gesichert werden, damit die Stadt weitere SO TECH-Reserveflächen aufweist, wenn PHOENIX West weitgehend vermarktet ist. Insbesondere für den Fall der Flächeninanspruchnahme des Sorbenwegs durch ein Möbelhaus sollte bereits mittelfristig geprüft werden, wo auf Dortmunder Gemarkung weitere Entwicklungsflächen für technologieorientierte Unternehmen planerisch gesichert werden können. Eine zu prüfende Option stellt die Fläche der Kokerei Hansa Nord dar, die aufgrund der angrenzenden Industriekulisse eine ähnliche Attraktivität für Unternehmen aufweisen kann wie PHOENIX West. Als weitere mögliche, noch zu entwickelnde Standorte für hochwertige, technologieaffine Unternehmen bieten sich u.a. Bereiche auf der ehemaligen HSP-Fläche, der Hafen/ Speicherstraße, das nördliche Hauptbahnhofsumfeld und das Stiftsforum in Hörde an (vgl. Kap. 2.4.1 und 2.4.2 der Vorlage „Zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung in Dortmund, DS-Nr. 08015-17).

Verkehr

(Antrag zur TO CDU-Fraktion, DS-Nr. 10279-18, hier: Mögliche Ansiedlung am Sorbenweg, Punkt 3.)

Die Verkehrsuntersuchung im Auftrag des Vorhabenträgers liegt vor und wird vom Verkehrsgutachter im AUSW am 04.07.2018 vorgestellt.

Durch den Standort am Sorbenweg wird es ermöglicht, die Verkehre auf zwei Anschlussstellen an der A40 zu verteilen und somit die Zusatzbelastung für den Indupark auf das nötige Maß zu reduzieren. Bereits heute liegen Überlastungserscheinungen – vor allem an Samstagen und Brückentagen – an einigen Knotenpunkten im Indupark vor, so dass bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen Anpassungen erforderlich sind.

In der Verkehrsuntersuchung wird daher vorgeschlagen, die Umlaufzeit und die Signalsteuerung an den Signalanlagen im Indupark zu verändern und Spurergänzungen durch bauliche Veränderungen an zwei Knotenpunkten vorzunehmen. Durch die Erhöhung der Umlaufzeit kann eine zusätzliche Phase zur gesicherten Führung der Linksabbieger eingerichtet werden. Mit den Spurergänzungen werden größere Kapazitäten geschaffen, so dass mehr Fahrzeuge gleichzeitig abbiegen können.

Insgesamt können mit den Maßnahmen die vom Zusatzverkehr beeinflussten Verkehrsströme leistungsfähiger abgewickelt werden oder es werden mit den jeweiligen Maßnahmen bessere Verkehrsbedingungen ermöglicht als im heutigen Analysezustand.

Aus diesem Grund wäre auch unabhängig von der Ansiedlung des Möbelhauses am Sorbenweg, eine Anpassung der Signalsteuerung und einer bauliche Veränderung zu empfehlen. Eine alleinige Änderung der Signalsteuerung ist aber nicht zielführend. Diese Maßnahmen sind aber bisher nicht im Jahresarbeitsprogramm des Tiefbauamtes sowie in der Haushaltsplanung vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen



Ludger Wilde