



Bereich TBG
Az:
Datum: 08.09.2016

2016/211
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	29.09.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	04.10.2016	

Betreff

Zentren- und Einzelhandelskonzept
hier: Entwicklung des Sonderstandortes Westring

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 und der Haupt- und Finanzausschuss nehmen den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

K r a v a n j a
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Die vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 23.09.2010 beschlossene Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes schließt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben am Standort Westring aus. Das Konzept wird derzeit fortgeschrieben und aktualisiert.

Bereits seit dem 11.12.2008 besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34, Planbereich „Am Landwehrbach / Engelaustraße“, der für Teile des Sonderstandortes Westring zur Art der Nutzung städtebaulich gerechtfertigte Ausnahmeregelungen trifft. Hiernach können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn von ihnen keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf die Zentren gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Castrop-Rauxel vom 08.02.2007 und die zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen zu erwarten sind und dies im Genehmigungsverfahren durch ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird. Nicht nur unwesentliche Auswirkungen liegen vor, wenn infolge der Errichtung des Betriebs ein Belang in einer Weise betroffen wird, die bei der Zulassung der Errichtung durch eine Planung abwägungserheblich im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB wäre.

Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind nur diejenige Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Vorhaben, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber dem Durchführungsvertrag entsprechen, sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB abweichend von § 30 Abs. 2 BauGB unzulässig. Sie können nur durch Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Dem Vorhabenträger soll ermöglicht werden, spätere Änderungen oder Erweiterungen seines zunächst beabsichtigten Vorhabens zu ermöglichen. Vorhaben im Sinne von § 12 BauGB kann auch ein Projekt sein, das aus einer Mehrzahl von baulichen Anlagen besteht, die jeweils für sich gesonderte Bauvorhaben im Sinne von § 29 BauGB darstellen.

Am 17.05.2016 wurden für zwei aktuelle Bauvorhaben (Neuerrichtung Discounter, Drogeriemarkt) Bauanträge gestellt. Dabei hat der Neubau des Lebensmitteldiscounters eine geplante Verkaufsfläche von 1.450 m² und der Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 747 m². Die beiden Märkte sollen direkt östlich an den bestehenden Hammer-Markt angebaut werden. Der bestehende Aldi-Markt soll dann in das neue Gebäude umziehen.

Am 24.08.2016 wurde entsprechend der Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verträglichkeitsanalyse für diese Vorhaben in drei Fassungen vorgelegt. Zwei Einzelanalysen für den jeweiligen Markt sowie eine Bewertung der kumulierten Auswirkungen beider.

Des Weiteren wurde am 25.08.2016 ein Plan als neues Gesamtkonzept für das Westringcenter als „Einkaufszentrum“ vorgelegt (s. Anlage 1). Dieses Konzept sieht neben den beiden bereits genannten Nutzungen (Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter) ein Fast-Food-Restaurant und zwei weitere Fachmärkte auf den verbleibenden Freiflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor: Baustoffe und Möbel. Die Nachnut-

zung des dann leergezogenen Aldi-Marktes soll nur nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen, aber ist noch nicht abschließend definiert.

Die Verträglichkeitsanalyse prognostiziert für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt einen Kaufkraftverlust bei Drogeriewaren in der Größenordnung von 10 - 11%, für das NVZ Sodingen in Herne ist dort ein Kaufkraftverlust von 9 - 10% prognostiziert. Demgegenüber ergibt sich aus der konkreten Planungssituation eine Attraktivitätssteigerung des Sonderstandortes Westring. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich negative Auswirkungen auf den aktuellen und zukünftigen Geschäftsbesatz der Altstadt ergeben. Im Ergebnis geht aber eine einzelfallbezogene Konfliktbewältigung der Nachbarrechte zugunsten der beabsichtigten Planung aus.

Nach alledem beabsichtigt die Verwaltung, im Rahmen einer städtebaulichen Gesamt abwägung sowie unter Berücksichtigung einer pflichtgemäßen Ermessensausübung, die Voraussetzung für die Genehmigung der beiden beantragten Vorhaben durch eine nachträgliche Änderung des Durchführungsvertrages zu schaffen.

Gleichzeitig soll ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Westring-Center eingeleitet werden, mit der künftig weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen am Sonderstandort Westring rechtssicher ausgeschlossen werden (Anlage 2).

Aus Sicht der Verwaltung soll damit eine klarere Entwicklungsvorgabe im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gemacht und gleichzeitig ein Schlusstrich im Hinblick auf weitere zentrenrelevante Nutzungsabsichten gezogen werden.

Mitzeichnung

Bereich 12	Bereich 30