



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-18-41
Datum: 15.11.2002

2002/355
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.12.2002	
Rat der Stadt	12.12.2002	

Betreff

Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	---

Beschlussvorschlag

1. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2002 wird zur Kenntnis genommen. Den Zielsetzungen des Konzeptes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - a) in Gesprächen mit dem nahversorgungsorientierten Lebensmitteleinzelhandel und z. B. auch mit der IHK die grundsätzliche Eignung und Akzeptanz der vorgeschlagenen Scharnierstandorte zu klären, bevor sie verbindlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes werden,
 - b) als Arbeitshilfe für den Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen und zur weiteren Konkretisierung der sortimentsspezifischen Einzelhandelsentwicklung an den im Zentrenkonzept und Einzelhandelskonzept beschriebenen Einzelhandelsstandorten, eine "Castrop-Rauxeler Sortimentsliste" zu erstellen und diese mit der IHK abzustimmen.

Kruse
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Arbeitsauftrag

Mit dem Beschluss des Rates vom 08.11.2001, das "Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel" vorrangig durchzuführen und extern erarbeiten zu lassen, war u.a. auch der Arbeitsauftrag verknüpft, das aus dem Jahr 1977 stammende Zentrenkonzept der Stadt zu überprüfen und fortzuschreiben.

Zentren- / Einzelhandelskonzept

Das aktualisierte und zu einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept erweiterte Zentrenkonzept ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Prüfaufträge an die Verwaltung

Für die im Zentren- und Einzelhandelskonzept aufgeführten "Scharnierstandorte" und zur Erarbeitung einer "Castrop-Rauxeler Sortimentsliste" schlägt die Verwaltung dem Haupt- und Finanzausschuss vor, ihr nachfolgende Prüfaufträge zu erteilen:

1. Festlegung der Scharnierstandorte

Die aufgeführten Scharnierstandorte wurden aufgrund städtebaulicher bzw. stadtentwicklungsspezifischer Kriterien ermittelt.

Bevor sie jedoch verbindlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes werden, soll in Gesprächen sowohl mit dem nahversorgungsorientierten Lebensmitteleinzelhandel als auch mit Fachinstitutionen wie z.B. der Industrie- und Handelskammer die grundsätzliche Eignung und Akzeptanz der Standorte geklärt werden. Die konsensfähigen Scharnierstandorte sollen anschließend in der Politik erörtert und über eine ergänzende Beschlussvorlage zum Bestandteil des Zentrenkonzeptes erklärt werden. Nach Ablauf von fünf Jahren soll über einen möglichen Fortschreibungsbedarf der Scharnierstandorte diskutiert und entschieden werden.

2. Erarbeitung einer "Castrop-Rauxeler Sortimentsliste"

Als Orientierungsrahmen und Handlungsgrundlage für die Bauleitplanung soll eine Arbeitshilfe für den Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen in Form einer "Castrop-Rauxeler Liste" erstellt werden, die konkrete Hinweise zur Standortorientierung von Sortimentstypen vorgibt.

Die Ausarbeitung der Sortimentsliste soll berücksichtigen, dass über die strategische Ausrichtung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel dahingehend Einvernehmen besteht, die Entwicklung an nicht integrierten Standorten auf nicht innenstadtrelevante Sortimente zu beschränken, um die ohnehin nur noch engen Entwicklungsspielräume der Innenstadt sowie des Nebenzentrums- und der Nahversorgungszentren zu sichern.

Fortschreibung des Zentren-/ Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel

Arbeitsauftrag

Mit dem Beschluss des Rates vom 08.11.2001, das "Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel" vorrangig durchzuführen und extern erarbeiten zu lassen, war u.a. auch der Arbeitsauftrag verknüpft, **das aus dem Jahr 1977 stammende Zentrenkonzept der Stadt zu überprüfen und fortzuschreiben.**

Das Zentrenkonzept aus 1977

Im Dezember 1977 hatte der Rat der Stadt mit dem "**Stadtentwicklungsplan I betreffend das System von Zentren und Entwicklungsachsen für funktionale Gebietseinheiten...**" ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept beschlossen, auf das die gesamte Entwicklung der Stadt auszurichten ist. Das Konzept war und ist Leitlinie für den Ausbau und die Gestaltung der städtischen Zentren und ihrer Versorgungsbereiche (Wohnbereiche).

Nach diesem Konzept ist das Stadtgebiet zentralörtlich in funktionale Gebietseinheiten gegliedert. Die funktionalen Gebietseinheiten setzen sich zusammen aus den hierarchisch gestuften Zentren - den eigentlichen Kernen- und den zugehörigen Versorgungsbereichen der Zentren. Die nach dem (damaligen) Bedeutungsmaß ihrer Zentren gegliederten Funktionalen Gebietseinheiten sind klassifiziert in :

Hauptzentrum Castrop (Altstadt)

Nebenzentren (Habinghorst und Ickern)

Ortsteilzentren bzw. Nahversorgungszentren (Rauxel-Nord, Schwerin, Henrichsburg, Merklinde, Frohlinda) sowie

Wohnsiedlungsbereiche ohne innerstädtische zentralörtliche Bedeutung (Deininghausen, Dingen und Pöppinghausen)

Mit der zentrenhierarchischen Gliederung und Einteilung des Stadtgebietes wurden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Gewährleistung einer bedarfsgerechten und abgestuften Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Leistungen der wichtigsten Daseinsgrundfunktionen in zumutbarer Entfernung von den Wohnbereichen
- Wirtschaftlicher und effektiver Mitteleinsatz zur Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen orientiert an der Einwohnerzahl
- Erhaltung und Entwicklung der Ortsteilzentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion sowie Pflege und Förderung der Eigenständigkeit, Originalität und Individualität der Ortsteile, sowie nicht zuletzt
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte, Förderung der Innenentwicklung und Verhinderung von nicht integrierten Entwicklungsansätzen.

Entwicklungstendenzen im großflächigen Einzelhandel seit 1977 - Problemaufriss

Lokale Entwicklungen

Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von SB-Warenhäusern, Verbraucher- oder Fachmärkten an nichtintegrierten Standorten bzw. in Gewerbegebieten waren seit der Verabschiedung des bestehenden Zentrenkonzeptes in Castrop-Rauxel bis weit in die 90er Jahre hinein, kein städtebaulich relevantes Thema, das eine Änderung oder Ergänzung des derzeitigen Zentrenkonzeptes erforderlich gemacht hätte.

Bei dem Bemühen, den Einzelhandel in Castrop-Rauxel strukturell und räumlich ausgewogen, d.h. ortsteil- und stadtverträglich zu gestalten, hat die Stadt Castrop-Rauxel in der Vergangenheit bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu den Nachbargemeinden, namentlich den Oberzentren, große Zurückhaltung gezeigt.

Durch konsequente Anwendung des Zentrenkonzeptes in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW ist es bislang gelungen, Einzelhandelsansiedlungen - i.d.R. Lebensmittelmärkte und Discounter- nach Art, Lage und Umfang zentrenverträglich zuzuordnen und zu begrenzen. Dies gilt sowohl für den zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Zentrenkonzeptes bereits vorhandenen Continent-Markt (heute REAL) in Habinghorst als auch für die 1989 erfolgte Ansiedlung des Einkaufszentrums Widumer Tor in der Altstadt.

Eine 1989 im Rahmen der Reaktivierung der Zechenbrache Erin von der Stadt entwickelte und von der IHK unterstützte Planung, den altstadtnahen Teil des Erin-Geländes komplementär zu dem (kleinteiligen) Einzelhandelsangebot der Altstadt als Fachmarktstandort für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, um damit die Entwicklungschancen dieser neuen Betriebsformen des Handels zur Stärkung der Einzelhandelszentralität der Stadt zu nutzen und auf das Hauptzentrum zu fokussieren, wurde zugunsten der modellhaften Entwicklung des IBA-Projektes "Arbeiten im Park" nicht weiterverfolgt.

Mangels geeigneter Standortalternativen im unmittelbaren Umfeld des Hauptzentrums wurde, in Abstimmung mit der IHK, zwischenzeitlich das ehemalige Volvo Gelände am Westring in Ansätzen als Fachmarktstandort für **nicht zentrenrelevante Sortimente** entwickelt.

Trotz der vorgenannten Ansiedlungen ist es bis heute eine vorrangige Aufgabe geblieben, die in verschiedenen Einzelhandelsgutachten und Untersuchungen zum Einkaufsverhalten belegte Funktionsschwäche des Hauptzentrums zu überwinden. (siehe z.B. Handlungs- und Marketingkonzept für die Altstadt oder auch Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche von ECON-CONSULT).

Etwa seit Mitte der 90er Jahre sind auch für die beiden Nebenzentren - in Habinghorst deutlich ausgeprägter als in Ickern - Erosionen im Geschäftsbesatz des periodischen bzw. langfristigen Bedarfs zu verzeichnen, die zu einem Bedeutungsverlust geführt haben. In Habinghorst ist dies wesentlich auf die Mitte 1996 erfolgte Verlagerung eines für die Lange Strasse wichtigen Lebensmitteldiscounters (Frequenzbringers) zur Wartburgstrasse zurückzuführen.

In Ickern konnte durch die Verlagerung bzw. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes sowie ergänzenden Betrieben in zentraler Geschäftslage die Nahversorgungsfunktion gesichert bzw. verbessert werden.

Allgemeine Entwicklungen

Gründe für die o.g. Funktionsschwächen und -verluste sind bezogen auf das Hauptzentrum zum einen in der Konkurrenz zu den benachbarten Oberzentren Dortmund und Bochum zu sehen, zum anderen im Strukturwandel und in der Dynamik im Einzelhandel, die wesentlich durch folgende Grundmuster gekennzeichnet sind:

- Rückzug aus der Fläche durch Maßstabssprünge bei den Betriebsgrößen
- Bevorzugte Ansiedlung an stadträumlich peripheren Standorten aufgrund veränderter betriebswirtschaftlicher Basisanforderungen (z.B. Erreichbarkeit)
- Zunehmende Ausdifferenzierung und Spezialisierung der bislang vom klassischen Facheinzelhandel vorgehaltenen Sortimentsstrukturen in Form von Fachmärkten, sowie
- Veränderte Einkaufsgewohnheiten in Verbindung mit größerer Mobilität auf der Nachfrageseite.

Dies hat dazu geführt, dass die traditionelle Zentrenhierarchie der Städte im Kernraum des Ruhrgebietes durch ein "sekundäres" Handelsnetz aus Verbrauchermärkten und Fachmarktstandorten überlagert ist. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sind gravierend und lassen sich wie folgt charakterisieren:

Während die Innenstädte als Handelsstandorte stagnieren bzw. relativ an Bedeutung verlieren, widerfährt vor allem dem Handel in den Nebenzentren und Wohngebieten ein erheblicher Umsatzrückgang. Geschäftsaufgaben, Leerstände und der Verlust der wohnbereichsnahen Versorgung (siehe Deininghausen) sind die Folge.

Demgegenüber expandieren die nach den Kategorien der Stadt- und Landesplanung nicht integrierten Standorte (siehe Entwicklung in den benachbarten Oberzentren („Ruhrpark“, „Indupark“)) und tragen so verstärkt zur funktionalen und räumlichen Auflösung der klassischen Stadt- und Zentrenstruktur bei.

Vor diesem Hintergrund und wegen des seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre feststellbaren verstärkten Ansiedlungsdrucks des großflächigen Einzelhandels haben sich die Städte der IKZ (Interkommunale Zusammenarbeit) mit dem "Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" auf Leitlinien, Instrumente und Verfahren zur Steuerung einer geordneten und zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung verständigt und deren Beachtung und Anwendung vertraglich vereinbart.

Die Ergebnisse des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind in das fortgeschriebene Zentren- und Einzelhandelskonzept eingeflossen.

Das Zentren-/ Einzelhandelskonzept 2002

An dem zentrenhierarchisch orientierten Gliederungsansatz als räumlich-funktionales Planungskonzept der Stadtentwicklung in Castrop-Rauxel wird ebenso festgehalten wie an den damit verfolgten Zielsetzungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstruktur des Einzelhandels, der Bestandsanalyse des IHK Einzelhandelsstrukturatlas Ruhrgebiet 2001, der Zielvorstellungen und Leitprojekte des Handlungs- und Marketingkonzeptes zur zukünftigen Entwicklung der Altstadt, der landesplanerisch genehmigten und planungsrechtlich gesicherten speziellen Einzelhandelsnutzungen im geplanten Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt (Xscape), der aktuellen Ergebnisse von Verträglichkeitsuntersuchungen für Standorte von Projektvorhaben des großflächigen Einzelhandels und nicht zuletzt der o.g. Vereinbarung zum REHK, hat die Verwaltung das bestehende Zentrenkonzept aktualisiert und modifiziert, um Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung ergänzt und zu einem **gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept** erweitert.

Das Konzept ist Grundlage für die Entwicklung der städtischen Zentren und des Einzelhandels im Stadtgebiet. Es findet Berücksichtigung bei gesamtstädtischen und teilträumlichen Rahmenplanungen (Stadt- / Stadtteil- Entwicklungskonzepte). Es wird durch die Bauleitplanung konkretisiert und umgesetzt.

Das Zentrenkonzept befasst sich mit der Einzelhandelsentwicklung vorrangig unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Gleichwohl wurde dabei versucht, die betriebswirtschaftlichen Belange des Einzelhandels und die privatwirtschaftlichen Investitionsinteressen lokaler Akteure mit den Interessen der Stadt in Einklang zu bringen.

Ziel des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes ist die nachhaltige Stärkung bestehender zentraler Angebotsstrukturen und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet, die sich auf das Hauptzentrum, auf das Neben- und die Nahversorgungszentren sowie die integrierten Lagen in den Wohnquartieren stützt.

Das bedeutet:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch vorrangige Profilierung der Altstadt
- Stärkung bzw. Erhaltung der Nahversorgung in den Zentren und in den Wohnquartieren
- Weiterentwicklung der beiden Standorte Siemensstraße und Westring zu Fachmarktstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit definierten Branchenschwerpunkten bzw. Sortimenten, wobei negative städtebauliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und Wohnsiedlungsbereichen auszuschließen sind.
- Keine Ausweisung weiterer Standorte für großflächige, zentrenrelevante Einzelhandelskonzentrationen über die in diesem Konzept bezeichneten Sondergebiete hinaus.
- Zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind außer in der Altstadt nur in den zentralen Lagen des Nebenzentrums Habinghorst und der Nahversorgungszentrenzentren zulässig; in der Altstadt auch in Form von großflächigen Fachmärkten.

- Zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Lebensmitteleinzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (700 m² Verkaufsfläche) ist grundsätzlich in allen integrierten Lagen der Zentren und innerhalb der Baugebiete als Ergänzung zu dem Angebot in den Zentren immer dann zulässig, wenn von ihm keine der in §11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen ausgehen.
- Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel:

Neuer nahversorgungsrelevanter großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmittelsupermärkte / Discounter) außerhalb der Kernbereiche der Zentren und innerhalb von Baugebieten soll im Einzelfall auch bis zu 1500 m² Verkaufsfläche haben dürfen, wenn es sich um einen von der Stadt definierten "Scharnierstandort" handelt und das Vorhaben nachweislich keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO verursacht.

Im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels unterstützt die Stadt Castrop-Rauxel Bemühungen, die zur Wahrung von Entwicklungschancen und zur Profilierung der Teilregion nördliches Ruhrgebiet gegenüber den Oberzentren beitragen. Aus diesem Grund ermöglicht die Stadt auch eine am Standort des funktional zum Siedlungsschwerpunkt Castrop gehörenden Stadtmittelpunktes geplante kommerzielle, überregional bedeutsame Großinvestition in Form eines Freizeit- und Sportzentrums, zu der auch nach Art und Umfang definierter zentrenrelevanter Einzelhandel gehört.

Das aktualisierte Zentrenkonzept unterscheidet folgende Funktionskerne bzw. Standorte:

- **Altstadt Castrop** als Standort **mittelzentraler Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen** (*vorwiegend Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen gehobenen, tw. spezialisierten Bedarfs*) für die Gesamtstadt
- **Nebenzentrum Habinghorst** (Lange Straße und Standortbereich Siemensstraße) als **Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung**; *d.h. neben der strukturprägenden Grundversorgungsfunktion (kurzfristige Bedarfsdeckung) teilweise auch mittelzentrale Versorgungsfunktionen (Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs)* für das nördliche Stadtgebiet und darüber hinaus, wobei der Standortbereich Siemensstraße das Entwicklungspotenzial des Nebenzentrums für den *zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel* darstellt.
- **Nahversorgungszentren** *mit quantitativ unterschiedlichen, überwiegend nahversorgungsorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Zeitschriften, Blumen, Postagentur, Bank, Reinigung Arzt, Apotheke) des täglichen Bedarfs für den eigenen Ortsteil: Ickern, Rauxel-Nord, Schwerin, Henrichenburg, Merklinde, Frohlinde.*

Anmerkung:

Das aktualisierte Zentrenkonzept stuft Ickern als Nahversorgungszentrum ein. Mit seinem Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz ist Ickern das bedeutendste Nahversorgungszentrum mit begrenztem weiteren Entwicklungspotenzial. Es übernimmt für den eigenen Stadtteil Grundversorgungsfunktionen (Angebote des kurzfristigen und periodischen Bedarfs).

Die Ortsteile Frohlinde und Merklinde verfügen über keine Geschäftsagglomeration i.S. eines Zentrums. In Frohlinde beschränken sich die Nahversorgungsangebote auf

Bäckerei, Metzgerei, Drogeriemarkt und Blumengeschäft sowie Tankstelle mit Mini-Shop. In Merklinde bilden zwei Kioske und eine Trinkhalle das Nahversorgungsangebot.

Korrekturweise müsste bei beiden Ortsteilen zur besseren zentralörtlichen Charakterisierung von **Ortsteilen mit Nahversorgungsansätzen** gesprochen werden.

- **Ladengruppe ohne Zentralität** *bezeichnet einige Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der Versorgungsbereich erstreckt sich bei räumlicher Nähe und direkter Konkurrenz zu einem benachbarten Zentrum oft nur auf die unmittelbare Nachbarschaft.* Dies trifft für Obercastrop zu.
- **Funktionale Gebietseinheiten (Ortsteile)** ohne tragfähige Basis für eine wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Vollsortimenter /Discounter): Deininghausen, Dingen, Pöppinghausen
- **Sondergebiet für ein regionales /überregionales kommerzielles Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt** mit integriertem, ausschließlich auf die Freizeit- und Sportnutzungen bezogenem, qualitativ hochwertigem Einzelhandel (landesplanerisch vorgegeben) in neuen und attraktiven Präsentations- und Vertriebsformen
- **Entwicklungsschwerpunkt (Sondergebiet) für den großflächigen Einzelhandel im Fachmarktsegment mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:** *Bereich Westring*
Der Standort ist für solche Branchen bzw. Sortimente vorgesehen, die wegen ihres großen Flächenbedarfs vornehmlich in der Innenstadt keine Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsflächen finden bzw. für Castrop-Rauxel nicht innenstadttypisch sind und die keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.
- **Solitäre Fachmarktstandorte**
Die in den Gewerbegebieten Merklinde und Henrichenburg vorhandenen großflächigen Fachmärkte genießen Bestandsschutz; eine weitergehende Entwicklung der Standorte kommt aufgrund der peripheren Lage im Stadtgebiet nicht in Frage. Dies gilt auch für den vorhandenen Elektrofachmarkt an der Gaswerkstraße.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept muss die unterschiedlichen Entwicklungspotenziale der mittel- und tw. mittelzentralen Einzelhandelsstandorte (Altstadt, und Habinghorst) und der Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen berücksichtigen. Das mittelzentrale Einzelhandelsangebot soll unter den limitierenden Bedingungen der benachbarten oberzentralen Angebotsstrukturen optimal entwickelt werden, um hohe Attraktivität und größtmögliche Kaufkraftbindung (d.h. Rückgewinnung und Bindung von bislang ins Umland abfließender Kaufkraft) aus allen Teilen des Stadtgebietes zu erreichen.

Der Focus muss dabei noch stärker auf die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt gelegt werden, um ihre Funktion auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den umliegenden Zentren der Region zu sichern. Dazu wird es notwendig sein, neue Magnete in der Altstadt anzusiedeln.

Parallel dazu muss das Bestreben darauf gerichtet sein, dass das zur Nahversorgung in den Ortsteilen erforderliche Kaufkraftpotenzial für den täglichen Bedarf erhalten bleibt

und nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels außerhalb der gewachsenen Zentren und der integrierten Wohnlagen in einem Maß gebunden wird, das die wohnortnahe Versorgung durch kleinere Einheiten unrentabel macht und damit verschlechtert.

Mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ist kein Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe vor Wettbewerb oder Konkurrenz beabsichtigt! Beschränkungen von Angebotssegmenten oder Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an bestimmten Standorten haben ausschließlich städtebauliche Zielsetzungen.

In diesem Sinne werden für die Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel folgende Ziele formuliert:

- *Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Angebotsstrukturen und Handelsfunktion der Stadt Castrop-Rauxel*

Das bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Altstadt und tw. auch das des Nebenzentrums Habinghorst bilden zusammen die Grundlage für die mittelzentrale Bedeutung der Stadt. An beiden Standorten sollen bestehende zukunftsfähige Strukturen erhalten und zur Verbesserung des funktionalen Gewichts beider Zentren um Neuansiedlungen von - auch großflächigen- Einzelhandelsanbietern (Fachmärkte) sowie von Dienstleistungen ergänzt werden. Priorität hat hierbei die Altstadt als Hauptzentrum.

Hauptzentrum Altstadt

Hauptziel der Altstadtentwicklung in den nächsten Jahren muss die Stärkung des mittelzentralen Angebotsprofils und die Steigerung ihrer Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort sein. Auf die zur Zielerreichung hierzu im Handlungs- und Marketingkonzept konkret vorgeschlagenen Leitprojekte (Mühlenhof, Fachmarktansiedlung, etc.) wird verwiesen. Ergänzend zu den Empfehlungen für eine Fachmarktansiedlung im Bereich Unterhaltungselektronik schlägt die Verwaltung auch die Ansiedlung von Fachmarktangeboten der Branchen Bücher sowie Bekleidung / Textil in Form von Markenlinien und Designerwaren als weitere Magneten und Frequenzbringer vor. Die Aktivierung der für diese Nutzungen im HMK vorgesehenen Grundstücke (Eingangsbereich Widumer Strasse und Bereich Viehmarkt) ist konsequent weiter zu verfolgen.

Nebenzentrum Habinghorst

Im bisherigen Zentrenkonzept der Stadt sind die zentralen Geschäftsbereiche der funktionalen Gebietseinheiten Habinghorst und Ickern als sich funktional ergänzende Nebenzentren ausgewiesen. Diese Funktionsteilung und Angebotsergänzung ist seit der Ansiedlung des REAL-Marktes in Habinghorst und des zwischenzeitlichen Verlustes von mittelzentralen Angeboten (z.B. Haushaltwaren) in Ickern heute nicht mehr gegeben. Auch verschiedene neuere Gutachten zur örtlichen Einzelhandelsituation (z.B. Hesse & Partner: Verträglichkeitsgutachten Castrop-Rauxel "Recklinghauser Straße", 1999 / ECON-CONSULT: Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Castrop-Rauxel-Ickern, 2002) stufen das Zentrum Ickern bezüglich seines Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes nur noch als besseres Nahversorgungszentrum ein.

Vor dem Hintergrund der, auch unter demographischen Aspekten, eng begrenzten Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung weiteren (großflächigen) Einzelhandels in den nördlichen Stadtteilen, soll dieser räumlich gebündelt und dem Nebenzentrum

Habinghorst zugeordnet werden. Damit verbindet sich die Zielsetzung, Habinghorst als attraktives und leistungsfähiges Geschäftszentrum für die Bewohner des nördlichen Stadtgebietes zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wird der zentrale Bereich des Nebenzentrums Habinghorst um die Entwicklungsfläche am Standort Siemensstraße ausgeweitet und für *zentrenverträgliche Fachmarktansiedlungen* vorgehalten. *Nahversorgungsrelevante Sortimente* in Form von Discountern, Fachgeschäften oder Fachmärkten sollten zur Verhinderung eines weiteren Verlusts der Nahversorgungskompetenz der Lange Str. bzw. des benachbarten Ortsteilzentrums Rauxel-Nord an diesem Standort *grundsätzlich nicht zulässig sein*. Gleiches gilt für den Discounter-Standort westlich der Wartburgstrasse.

Auf die Ausführungen im Verträglichkeitsgutachten FMZ Siemensstraße (Dr. Lademann & Partner) zur Marktposition und Wirkungsprognose eines Lebensmitteldiscounters wird Bezug genommen.

- *Erhaltung der Funktion der Nahversorgung in allen Zentren und Sicherung einer am örtlichen Nachfragepotenzial orientierten quartiersnahen Versorgung innerhalb der Wohngebiete unter konsequenter Ausschöpfung vorhandener Flächenpotenziale.*

Die Lebensqualität der Ortsteile wird maßgeblich vom Standard des Versorgungsangebotes für den täglichen Bedarf geprägt. Ziel muss es deshalb sein, die wohnortnahen Angebote in den zentralen Lagen der Zentren und in den integrierten Wohngebietslagen in hoher Qualität zu erhalten. Gerade in den Wohngebieten ist die Zahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte (Nachbarschaftsläden) in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Dieser Prozess wird sich fortsetzen und in den nächsten Jahren auch die in den Neben- und Ortsteilzentren noch vorhandenen "kleinen Lebensmittelsupermärkte" von 400 bis 800 m² Verkaufsfläche erfassen. Wegen wachsender Betriebsgrößenerfordernisse (Sortimentsstruktur mit bis zu 12.000 Artikeln) und gestiegener Kundenansprüche an Warenauswahl und Präsentation werden sie ihre Funktion als Lebensmittelvollversorger nicht mehr wahrnehmen können.

Um die absehbare Gefahr einer weiteren Verschlechterung der wohnbereichsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs abzuwenden, sollen -abweichend von der pauschalen Begrenzung der Verkaufsflächen auf max. 700 m² gemäß Einzelhandelserlass NRW- bestehende Lebensmittelgeschäfte in Wohngebieten im Einzelfall auf bis zu 1500 m² Verkaufsfläche erweitern dürfen, wenn dadurch eine Standortaufgabe vermieden werden kann und keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

Neuer "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" soll, abweichend von der Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO, im Einzelfall ebenfalls bis zu 1500 m² Verkaufsfläche haben dürfen, wenn innerhalb des zentralen Bereichs aller Zentren keine geeigneten Flächen für eine Betriebserweiterung oder -verlagerung zur Verfügung stehen **und** es sich um einen integrierten, von der Verwaltung vorgegebenen "**Scharnierstandort**", handelt.

Exkurs:

Definition "Scharnierstandorte" für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs:

Das neue Zentrenkonzept beinhaltet in Bezug auf die Nahversorgung eine Abkehr von der bisherigen Planungspraxis. Durch eine vorausschauende Planung sollen in diesem Marktsegment zukunftsbeständige Strukturen hergestellt werden. Hierzu schlägt die Verwaltung ein Prüfverfahren vor, das für die An- bzw. Umsiedlungs- oder Erweiterungsabsichten von lebensmittelorientierten Anbietern (Lebensmittelsupermärkte/ Discounter) in Castrop-Rauxel zur Anwendung kommen soll.

Es eröffnet in den Fällen, bei denen die Lenkung eines Ansiedlungs- oder Erweiterungswunsches auf die Kernbereiche aller Zentren oder innerhalb von Wohngebieten wegen fehlender Fläche im Zentrum oder mangelnder Übereinstimmung mit den betriebswirtschaftlichen Basisanforderungen (Verkaufsflächengröße, Kaufkraftpotenzial im Versorgungsnahbereich) nicht umsetzbar ist, die Möglichkeit, Ansiedlungen in anderen integrierten Lagen, sogenannten Scharnierstandorten zuzulassen. Damit soll auf die sich vollziehenden Marktentwicklungen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Lebensmittel-einzelhandels- reagiert und diese mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer wohnbereichsnahen Versorgung in Übereinstimmung gebracht werden.

Bei den Scharnierstandorten handelt es sich um Standorte zwischen räumlich benachbarten Versorgungsbereichen von Zentren bzw. Wohnsiedlungsbereichen, deren Bevölkerungspotenzial jeweils allein nicht ausreicht, um leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen zu erhalten oder zu schaffen (z. B. Deininghausen, aber auch Frohlinda).

Insofern stellen die hier definierten Scharnierstandorte keine "Entwicklungsflächen" für die Nahversorgung dar, sondern sie sind vielmehr "Auffang- oder Rückzugsstandorte" für eine zukunfts- und tragfähige Nahversorgung in zukünftig räumlich weiter gefassten Versorgungsbereichen.

Neben dem bereits als Scharnierstandort fungierenden Standort B235/Recklinghauser Strasse für Teile der Versorgungsbereiche von Habinghorst, Ickern und Henrichenburg wurden als weitere Scharnierstandorte definiert:

SN 1: Pallasstrasse zwischen Luisen- und Grutholzstrasse
für Rauxel und Deininghausen

SN 2: Dortmunder Strasse, Eingangsbereich Graf Schwerin I/II
für Schwerin und Frohlinda

SN 3: Bahnhofstrasse Höhe Schulstrasse
für Rauxel Nord und nördliche Teile von Castrop

SN 4: Recklinghauser Str. Höhe Parkbad Nord
für Teile von Ickern-Süd incl. Aapwiesen

SN 5: Uferstraße im Bereich des vorhandenen Supermarktes
für Ickern Nord

SN 6: Wittener Str. in Höhe des ehemaligen Gleisdreiecks
als stadtgrenzenübergreifender Standort für die Ortsteile Merklinda und DO-Bövinghausen

Allerdings darf sich an diesen Scharnierstandorten grundsätzlich keine Einzelhandelsagglomeration mit mehreren Fachgeschäften entwickeln, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bestehenden Einkaufsbereichen führt.

- *Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für neuartige Vertriebs- und Präsentationsformen des Einzelhandels in Verbindung mit Sport- Freizeit- und Unterhaltungsangeboten am Standort Stadtmittelpunkt*

Entsprechend seiner herausgehobenen Lagequalität und Erreichbarkeit soll der Standort mit dem Projekt Xscape zu einem regional / überregional bedeutsamen kommerziellen Freizeit- und Sportzentrum mit integriertem Einzelhandel (nach Art und Umfang definiert und planerisch festgesetzt) in neuen Strukturen und Qualitäten entwickelt werden.