

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-18-41
Datum: 18.06.2003

2003/164
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	09.07.2003	
Haupt- und Finanzausschuss	15.07.2003	
Rat der Stadt	17.07.2003	

Betreff

Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel
hier: Scharnierstandorte für die Nahversorgung und Castrop-Rauxeler Sortimentsliste

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

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Scharnierstandorte der Nahversorgung sowie die Castrop-Rauxeler Sortimentsliste zur Kenntnis und beschließt sie als verbindlichen Bestandteil des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Scharnierstandorte und die Sortimentsliste bei der Bauleitplanung zu beachten.

K r u s e
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Prüfaufträge an die Verwaltung aus der Vorlage 2002/355:

Mit der Fortschreibung des Zentren-/ Einzelhandelskonzeptes im Dezember 2002 hatte der Haupt- und Finanzausschuss/ Rat der Verwaltung folgende Prüfaufträge erteilt:

1. Scharnierstandorte der Nahversorgung:

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,

2. Castrop-Rauxeler Sortimentsliste:

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.

Zu beiden Themenbereichen hat die Verwaltung in der Zwischenzeit die erforderlichen Sondierungs- und Abstimmungsgespräche durchgeführt.

Sowohl von Seiten der Einzelhandelsbetriebe als auch der IHK wurde der von der Stadt gewählte Verfahrensansatz, die "Eignungsfähigkeit" potenzieller Scharnierstandorte der Nahversorgung im direkten Dialog mit den Lebensmittelnahversorgern zu prüfen und zu bewerten, als beispielhaft und zukunftsorientiert beurteilt.

zu Punkt 1:

1. Bewertung der seitens der Verwaltung in der Vorlage 2002/355 vorgeschlagenen Scharnierstandorte

Der allgemeine Trend der Marktentwicklung im Bereich Lebensmittelnahversorgung geht für die Zukunft bei **Vollsortimentern** (Supermarkt) von folgendem Anforderungsprofil aus:

- Grundstücksgröße zwischen 4000 bis 5000 m²
- Verkaufsfläche von ca. 1200 m² plus ca. 250 bis 400m² Getränkeshop und einem Lagerflächenbedarf von ca. 300 m²
- Parkplatzbedarf von mindestens 80, besser 100 bis 120 Stellplätzen
- Einzugsgebiet ca. 10.000 Einwohner
- Angestrebt wird eine Standortgemeinschaft mit Discounter; Stellplatzbedarf bei Gemeinschaftslösungen von ca. 150 Plätzen

Bei den **Discountern** wird die zukunftsfähige Marktzielgröße neuer Märkte aufgrund des gestiegenen Lagerflächenbedarfs für die Kühl- und Tiefkühltechnik bei etwa 1200 m² Bruttogeschossfläche liegen; davon entfallen etwa 900 m² auf die Verkaufsfläche.

Unter den o.g. neuen Rahmenbedingungen werden die nachfolgend aufgeführten Standorte wie folgt bewertet:

Pallasstraße zwischen Luisen- und Grutholzstraße für Rauxel und Deininghausen

Hervorragend geeignet als Expansions- bzw. Verlagerungsstandort für Lebensmittelvollsortimenter und für Lebensmitteldiscounter- möglichst in Form einer Standortkombination.

Nach Einschätzung der Unternehmen erstreckt sich die Standorteignung nach Osten lediglich bis zum Bereich der Rieperbergstraße. Unter Erreichbarkeitsaspekten (Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich) sind weiter östlich in Richtung Deininghausen gelegene Standorte (z. B. der Standortbereich Oststraße/ Dresdener Straße) zu peripher.

Für die im Rahmen der Stadtteilagenda Deininghausen geplante **kleinflächige** Lebensmittelansiedlung mit hohem Frischeanteil (Obst, Gemüse u. Lebensmittel) im Zentrums-kern, sind keine negativen Auswirkungen bei neuen Nahversorgungsangeboten am o.g. Standortbereich zu erwarten.

Dortmunder Straße, Eingangsbereich Graf Schwerin I/II für Schwerin und Frohlinde

Mittelfristig sehr gut geeignet als Verlagerungs- bzw. Expansionsstandort für Lebensmittelvollsortimenter und für Lebensmitteldiscounter- möglichst in Form einer Standortgemeinschaft.

Nach Einschätzung der Beteiligten hat der Standort eine herausgehobene Bedeutung als Verlagerungsstandort zur örtlichen Nahversorgungsbestandssicherung und -entwicklung.

Die Nahversorgung Frohlindes wird nach Einschätzung der Lebensmittelvollsortimenter durch die Planungsüberlegungen für den Bereich der ehemaligen Zechenfläche mit abgedeckt. Eingeschränktes Ansiedlungsinteresse besteht nur dann, wenn im Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/ Merklinder Straße oder in Höhe der Stadtgrenze Dortmund eine entsprechende Fläche für einen Markt mit 1500 m² Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden könnte.

Bahnhofstraße Höhe Schulstraße für Rauxel-Nord und nördliche Teile von Castrop

Als **Scharnierstandort** zur Bestandssicherung und -entwicklung bestehender Nahversorgungsbetriebe ist der verwaltungsseitig vorgeschlagene Standort **nicht umsetzbar. Er scheidet deshalb als Scharnierstandort aus!**

Recklinghauser Straße zwischen Borghagener Straße u. Waldenburger Straße für Teile von Ickern-Süd inklusive Aapwiesen

Eingeschränkte Funktionsfähigkeit: ausschließlich als möglicher Verlagerungsstandort für einen ortsteilansässigen Lebensmitteldiscounter denkbar, sofern der Bereich der Minigolfanlage mitgenutzt werden kann. Für eine Standortverbundlösung mit einem Lebensmittelvollsortimenter ist der Standort wegen der räumlichen Nähe zum bestehenden Scharnierstandort Recklinghauser Straße/B 235 absatzwirtschaftlich suboptimal. Dennoch ist aus Sicht der Verwaltung der Standort für eine Verbundlösung städtebaulich geeignet.

Uferstraße zwischen Brücke BAB und Im Hagen für Ickern Nord

Aufgrund seiner abseitigen Lage (sowohl zum Nahversorgungszentrum selbst als auch innerhalb des Siedlungsgebietes Ickern-Nord) wird der Standort nicht als geeigneter und zukunftsfähiger Scharnierstandort bewertet. **Die angedachte Scharnierstandortfunktion wird daher aufgegeben!**

Wittener Straße in Höhe des ehemaligen Gleisdreiecks

Funktion: stadtgrenzenübergreifender Standort für die Ortsteile Merklinde und DO-Bövinghausen

Sehr gut geeignet mit der Schwerpunktfunktion Verlagerungsstandort zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden örtlichen und nachbarörtlichen Angebotsstruktur. Bei ausreichender Grundstücksgröße und Standorteinsehbarkeit ist eine Standortgemeinschaft von Discounter und Vollsortimenter empfehlenswert und umsetzbar. Eine "stand-alone Lösung" für einen Lebensmittelvollsortimenter scheidet aus.

2. Bewertung der sonstigen Expansions- / Verlagerungsstandorte aus Sicht der Lebensmittelnahversorger

In Gesprächen mit den Lebensmittelnahversorgern sowie der IHK wurden weitere Scharnierstandorte genannt, die aus Sicht der Verwaltung wie folgt bewertet werden:

Zentrumsbereich Henrichenburg

Funktion: Expansionsstandort für einen Lebensmitteldiscounter

Auf Grund der Zentrumslage ist der Standort städtebaulich sehr gut geeignet.

Altstadt / Bereich Widumer Straße / Schillerstraße

Funktion: markt- und wettbewerbsfähiger Lebensmittelnahversorgungsstandort für eine Standortgemeinschaft von Vollsortimenter und Discounter und 150 ebenerdigen Stellplätzen

Eingangsbereich Castorama am Westring

Funktion: Verlagerungs- und Ergänzungsstandort zur langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Lebensmittelversorgung für Behringhausen und die Neubebauung im Bereich Messenkamp, sowie für Teilbereiche von Herne-Holthausen aber auch von Castrop und Obercastrop.

Im Zusammenhang mit aktuellen Standortsuch- und -entscheidungsprozessen von Lebensmitteldiscountern im Altstadtrandbereich, gibt es vor dem Hintergrund fehlender städtebaulich geeigneter Erweiterungs- oder Ersatzflächen im unmittelbaren Marktumfeld klare Präferenzen für den Eingangsbereich von Castorama am Westring als geeigneter Ersatzstandort.

Im Rahmen des Handlungs- und Marketingkonzeptes für die Altstadt wie auch im neuen Zentren- und Einzelhandelskonzept sind zur weiteren Altstadtprofilierung und -attraktivierung für den **Standortbereich Widumer Straße / Schillerstraße** neue Nutzungsangebote im Bereich des langfristigen und höherwertigen Bedarfs festgelegt worden. Aus städtebaulichen Gründen und mit Bezug auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Lebensmittelbesatzes wird eine „nur nahversorgungsbezogene Nutzungsfunktion“ an dem o.g. Standortbereich abgelehnt.

Für Flächenbedarfe derartiger Nutzungsfunktionen bietet der Standort Westring, der bereits heute für die Altstadt Ergänzungsfunktionen im Bereich der nicht innenstadttypischen Sortimente übernimmt, eine geeignete Standortalternative.

Städtischerseits wird deshalb für diesen Standort auch die Zuweisung einer Lebensmittelversorgungsfunktion in der Form einer Kombination von Vollsortimenter und Discounter im Eingangsbereich von Castorama am Westring vorgeschlagen.

Ickern-Zentrum (Marktbereich)

Funktion: Expansionsstandort für einen **Lebensmittelvollsortimenter**

Im Rahmen der Scharnierstandortdiskussion wurde für den Kernbereich des Zentrums Ickern von allen Beteiligten die Notwendigkeit der Ansiedlung eines Vollsortimenters - möglichst im Bereich des Marktplatzes- herausgestellt und befürwortet.

Unter den eingangs beschriebenen Ansiedlungsrahmenbedingungen reichen jedoch die potenziellen Entwicklungsflächen im Umfeld des Marktes für die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters nicht aus. Auch mit dem Gelände des ehemaligen Kinos und der Sparkassenfläche (nach Standortverlagerung) stehen im Zentrumskern keine absehbar ausreichend bemessenen Standortalternativen zur Verfügung. Abgesehen vom erforderlichen Kostenaufwand für eine derartige Flächennutzung, lässt sich der erforderliche Stellplatzbedarf eines Vollsortimenters nicht in dem oben genannten Mindestumfang (80 Plätze) realisieren.

Gleichwohl hat aus Sicht der Verwaltung der Zentrumsbereich die höchste Priorität für die Nahversorgungsentwicklung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Sollten sich bei anderen als den vorgenannten Flächendispositionen im Zentrumskern Möglichkeiten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ergeben, sollte diese unbedingt genutzt werden.

Recklinghauser Straße / Bereich RWE Systems

Expansions- und Verlagerungsstandort: für die Realisierung einer **Standortverbundlösung** von Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt), Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt mit insgesamt max. 3000 m² Verkaufsfläche

Die gutachtliche Auswirkungsanalyse des Büros ECON. für die am peripheren Standortbereich RWE-Systems projektierten Einzelhandelsvorhaben weist, unter Zugrundelegen der geplanten Lebensmittelmärkte, erhebliche negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die Lebensmittelnahversorgung in Ickern und für das Nebenzentrum Habinghorst nach. Der Standort wird daher nicht als geeignet und zukunftsfähig bewertet.

3. Zusammenfassende Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung werden neben dem bereits als Scharnierstandort fungierenden Standort B235/ Recklinghauser Straße für Teile der Versorgungsbereiche von Habinghorst, Ickern und Henrichenburg somit folgende Scharnierstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung als geeignet eingestuft:

SN 1:

Pallasstraße zwischen Luisen- und Grutholzstraße

für Rauxel und Deininghausen

SN 2:

Dortmunder Straße, Eingangsbereich Graf Schwerin I/II

für Schwerin und Frohlind

SN 3:

Recklinghauser Straße zwischen Borghagener Straße u. Waldenburger Straße

für Teile von Ickern-Süd inkl. Aapwiesen

SN 4:

Wittener Straße in Höhe des ehemaligen Gleisdreiecks

als stadtgrenzenübergreifender Standort für die Ortsteile Merklind und Dortmund-Bövinghausen

SN 5:

Henrichenburg (Zentrumsbereich)

SN 6:

Eingangsbereich Castorama am Westring

4. Planungserfordernis zur Umsetzung der Scharnierstandorte

Zur Realisierung der unter Abschnitt 3 genannten Scharnierstandorte SN 1, SN 2, SN 4, SN 6 sind mittels Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans, Änderung/Neuaufstellung von Bebauungsplänen) die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen (Darstellung/Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel).

Für eine wirksame Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sind zudem rechtskräftige Bebauungspläne – insbesondere mit Gewerbegebietsfestsetzungen - hinsichtlich der Ansiedlungsmöglichkeiten von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern. Darüber hinaus sind im Zusammenhang bebaute Ortsteile im direkten Umfeld der oben genannten Scharnierstandorte durch Bauleitplanverfahren so zu überplanen, dass unerwünschte Agglomerationseffekte durch die Ansiedlung weiterer (Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen werden können.

Aufgrund des großen Interesses sowohl auf Seiten der Stadt wie auf Seiten von Investoren hinsichtlich der Realisierung der Nahversorgungsstandorte wird die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen voraussichtlich zeitnah und gebündelt anstehen.

zu Punkt 2:

Castrop-Rauxeler Sortimentsliste

In Abstimmung mit der IHK ist die als Anlage beigefügte Sortimentsliste entwickelt worden.

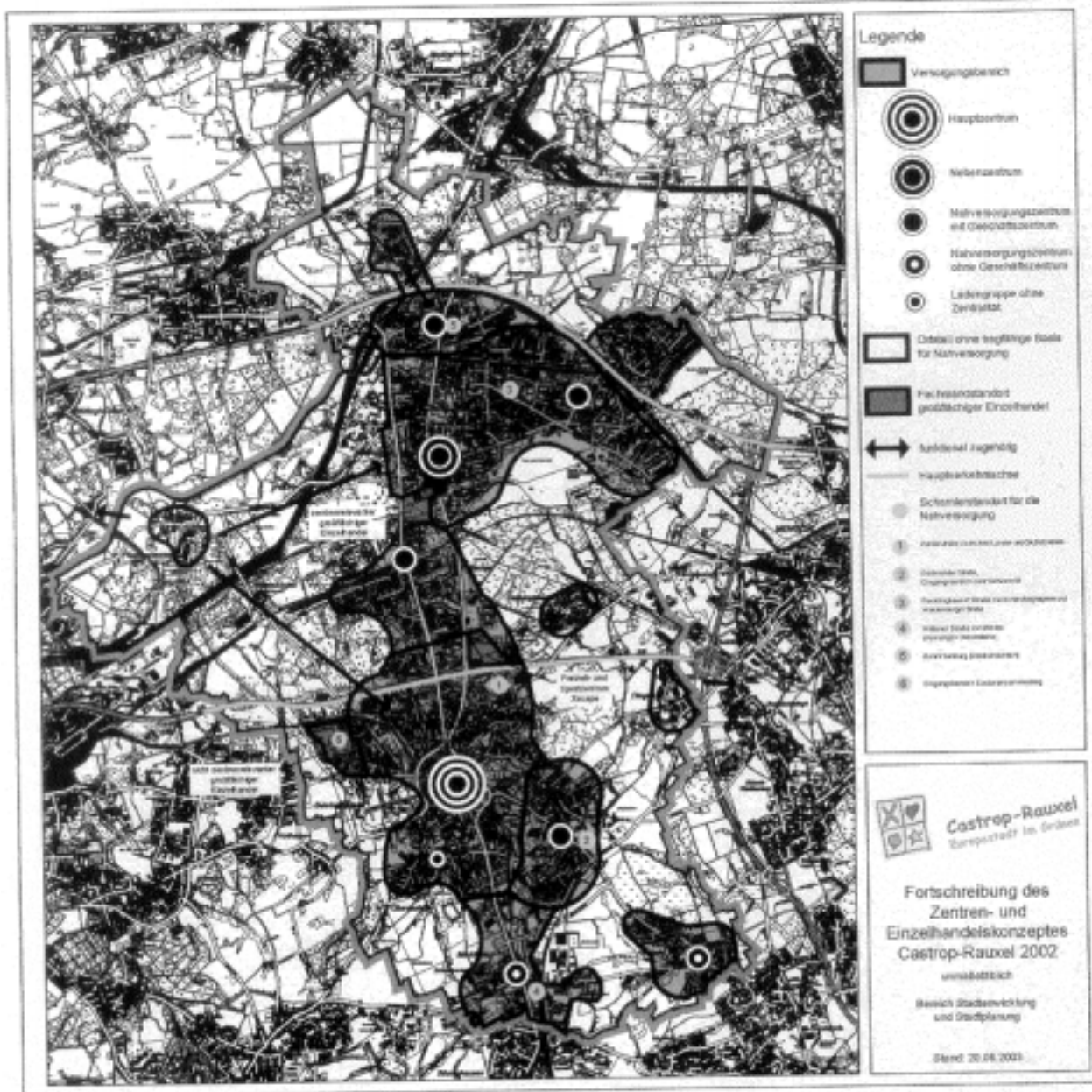
Als Handlungsgrundlage für die Bauleitplanung gibt sie konkrete Hinweise zur Standortorientierung von Sortimentstypen vor.

Die Unterteilung der Sortimentsliste berücksichtigt die strategische Ausrichtung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel. Mit ihrer Hilfe soll die Entwicklung an nicht-integrierten Standorten auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente beschränkt werden, um so Entwicklungsspielräume für die Innenstadt sowie die Neben- und Nahversorgungszentren offen zu halten.

Anlagen

1. Übersichtskarte Scharnierstandorte
2. Castrop-Rauxeler Sortimentsliste

Anlage 1



„Castrop-Rauxeler Sortimentsliste“

Sortimentstyp und Standortorientierung	Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente <700 m² : Zulässig an integrierten Standorten innerhalb von allen Wohngebietslagen ¹⁾ und den Kernbereichen der Nahversorgungszentren, des Nebenzentrums sowie der Innenstadt	Nahrungs-, Genußmittel, Getränke Gesundheits-, Körperpflegeartikel (Drogeriewaren) Papier-, Schreibwaren, Zeitschriften Blumen (Schnitt-/Topfblumen, kleine Gebinde)
Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis max.1500 m² Verkaufsfläche (Einzelfallprüfung!) Zulässig innerhalb der Kernbereiche der Nahversorgungszentren, des Nebenzentrums und der Innenstadt sowie an definierten <i>Scharnierstandorten</i> ¹⁾	Nahrungs-, Genußmittel <u>und</u> Non-Food-Anteil von max. 10 % der Verkaufsfläche
zentren- bzw.innenstadt-relevante Sortimente: Verkaufsflächen >300 m ² in Form von Fachmärkten nur zulässig in der <i>Innenstadt</i> und nach Art und Umfang definiert, auch im <i>Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt</i> ²⁾ kleinflächiger Facheinzelhandel bis 300 m ² (Orientierungswert): auch in den Kernbereichen von Neben- und Nahversorgungszentren zulässig, wenn keine Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Zentren zu besorgen sind. <i>vorhandene Betriebe in dezentralen Lagen haben Bestandsschutz!</i>	Bekleidung Sportbekleidung ²⁾ , Sportartikel (Sportgeräte/-zubehör) ²⁾ Stoffe, Kurzwaren, Wolle Baby-/ Kinderartikel Schuhe, Sportschuhe ²⁾ , Lederwaren Uhren ²⁾ , Schmuck Unterhaltungselektronik (sog."Braune Ware") ²⁾ , Tonträger ²⁾ Telekommunikation, Computer und Zubehör, Software Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten Haushaltswaren (Hausrat/Glas/Porzellan) Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche/Gardinen/Teppiche) Foto, Optik und Akustik Spielwaren ²⁾ , Bücher ²⁾ Musikalien, Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Geschenk- und Bastelartikel Elektrogroßgeräte (sog. "Weiße Ware") Büroeinrichtung/Büroorganisation Sanitätswaren Waffen, Jagdbedarf
nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel³⁾ > 700 m²: außerhalb der Kernbereiche der Innenstadt und des Nebenzentrums nur zulässig an den Fachmarktstandorten WESTRING und HABINGHORST-SIEMENSSTRASSE <i>vorhandene Betriebe in dezentralen Lagen im Stadtgebiet haben Bestandsschutz!</i>	Möbel, Klein- und Mitnahmemöbel Matratzen und Zubehör, Tapeten, Farben/Lacke, Teppichböden, Baumarktspezifische Sortimente / Heimwerkerbedarf Rollos, Jalousien Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör Blumen, Gehölze und Gartenzubehör, Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf Campingartikel Autoteile und Zubehör; Boote und Zubehör

1) nur wenn keine Auswirkungen im Sinne von §11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind

2) nach Art und Umfang definierte Sortimente im Freizeit- und Sportzentrum am Stadtmittelpunkt

3) Sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** der o.g. Art auch darauf bezogene zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen, so gelten für deren Dimensionierung im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Bestimmungen des Einzelhandelserlasses NRW!

