

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-29-01/1.Änd.
Datum: 22.10.2003

2003/305
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	12.11.2003	
Rat der Stadt	20.11.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1
als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planbereich: Nördlich Dornbachstraße

- hier:
- a) Entscheidung über die Anregungen
 - b) Berücksichtigung der redaktionellen Veränderungen
 - c) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch
 - d) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 BauGB

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

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Der Rat beschließt:

- a) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen so zu berücksichtigen, indem die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Begründung wie in der Anlage 2 beschrieben ergänzt bzw. geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 in seiner geänderten Fassung (Anlage 3) nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige

Begründung in ihrer geänderten Fassung (Anlage 4).

- d) dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung erstreckt sich der Geltungsbereich nur noch auf den nördlichen Bereich und entspricht der zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung gehörenden Übersichtskarte (Anlage A).

.....
K r u s e
Bürgermeister

.....
D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Nördlich Dornbachstrasse" als vorhabenbezogener Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Habinghorst. Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch den bestehenden real-Markt gebildet, im Süden bildet die südliche Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße die Grenze des Plangebietes der 1. Änderung, im Westen verläuft die Grenze entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Wartburgstraße und im Norden bildet die südliche Grundstücksgrenze des Berufschulzentrums Habinghorst die Geltungsbereichsgrenze.

2. Bisheriges Verfahren

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	
des Betriebsausschusses III	30.10.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.06.2003 bis 25.07.2003
Bürgeranhörung	27.03.2003 bis 04.04.2003
Offenlegungsbeschluss	
des Betriebsausschusses III	14.05.2003
Öffentliche Auslegung	13.08.2003 bis 12.09.2003

3. Planungsanlass und –erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Nördlich Dornbachstraße" setzt den Bereich als Gewerbegebiet fest.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, auf der Fläche als Hauptnutzung einen Markt für Medien und Elektrogeräte zu ermöglichen.

Angesichts der großen Kaufkraftverluste sieht die Verwaltung die Notwendigkeit einer Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes für Unterhaltungselektronik, Computer und Elektrohaushaltswaren in Castrop-Rauxel.

Mit dem Schreiben vom 21. August 2000 erkennt die Bezirksregierung Münster für die Stadt Castrop-Rauxel im Grundsatz den Bedarf für einen großflächigen Elektrofachmarkt in der Größe von 2600 qm an.

Zentrenkonzept 2002

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.

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.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel

Nebenzentrum Habinghorst

Das Nebenzentrum Habinghorst (Lange Str. und Standortbereich Siemensstr.) soll zukünftig als Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung neben der strukturprägenden Grundversorgungsfunktion (kurzfristige Bedarfsdeckung) teilweise auch mittel-

zentrale Versorgungsfunktionen (Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs) für das nördliche Stadtgebiet und darüber hinaus übernehmen, wobei der Standort Siemensstraße das Entwicklungspotenzial des Nebenzentrums für den zentrenverträglichen, großflächigen Einzelhandel darstellt.

4. Inhalte der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung, an diesem Standort einen Markt für Medien und Elektrogeräte als Hauptnutzung zu ermöglichen, ist in dem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig, sondern bedarf der Festsetzung eines Sondergebietes.

Zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen ist daher eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

- **Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens**

Dr. Lademann & Partner hat im Auftrag der DIVACO Beteiligungs AG & Co. KG im Spätsommer 2002 ein „Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens“ nach den Kriterien des § 11, Abs. 3 BauNVO für ein großflächiges Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben erarbeitet.

Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen die marktseitigen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche im prospektiven Einzugsgebiet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die Ergänzende Aussagen zum o.g. Gutachten erforderten. Im Rahmen der Abwägung (Beschlussvorschlag/Stellungnahme) wurde zu einzelnen Anregungen direkt von dem Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner, Stellung genommen. Diese Abschnitte sind im Beschlussvorschlag/Stellungnahme mit der Überschrift :

Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner
gekennzeichnet.

- **Änderungsbereich**

Am 14.05.2003 hat der Betriebsausschuss III beschlossen, den Plan öffentlich auszulegen. Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verkleinert und erstreckt sich nur noch auf den nördlichen Bereich.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben **keine Kosten**. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

6. Öffentliche Auslegung (und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Vorgebrachte Anregungen

a) beiliegende Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1)

7. Landesplanerisches Anpassungsverfahren

Die Stadt Castrop-Rauxel hat, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, in dem Verfahren zur Änderung des FNP sowie zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Bezirksplanungsbehörde angefragt, ob die angestrebten Planungsinhalte mit den Zielen der Raumordnung der Landesplanung übereinstimmen.

Die Bezirksplanungsbehörde hat daraufhin im Rahmen des landesplanerischen Ausgangsverfahrens nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPG) gem. Punkt 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW diejenigen Gemeinden parallel zu den Bauleitplanverfahren beteiligt, die durch die beabsichtigten Ansiedlungen betroffen sein könnten. Der Zeitraum, in dem die beteiligten Gemeinden Stellungnahmen abgeben konnten, endete am 02.10.2003.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Bezirksplanungsbehörde fand am 27.10.2003 ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen Stadt und Bezirksplanungsbehörde statt.

Das landesplanerische Anpassungstestat wurde bis dato durch Bezirksplanungsbehörde nicht ausgestellt.

Nach Beurteilung der Lage der Dinge sowie dem augenblicklichen Stand des Verfahrens ist die Stadt Castrop-Rauxel davon überzeugt, dass die Inhalte der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind und dass die Voraussetzungen sowohl des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogrammgesetzes (LEPro) als auch des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt bzw. beachtet werden. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nach Einschätzung der Stadt Castrop-Rauxel nicht festzustellen.

Sobald die landesplanerische Anpassungserklärung der Bezirksplanungsbehörde vorliegt, wird die Rechtskraft der Bauleitpläne (Änderung des FNP des vorhabenbezogenen BP) herbeigeführt werden.

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich Textergänzungen im Plan und in der Begründung ergeben, die als redaktionelle Änderungen in der Anlage 2 aufgeführt sind.

9. Anlagen

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger
- Anlage 2: Abhandlung der redaktionellen Veränderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung
- Anlage 3: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
- Anlage 4: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
- Anlage 5: Zusatzberechnungen zur Rekrutierung des Zielumsatzes des Media Marktes aus den im Gutachten nicht im einzelnen ausgewiesenen Städten bzw. Stadtteilen RE-Suderwich und Oer-Erkenschwick

Anlage A

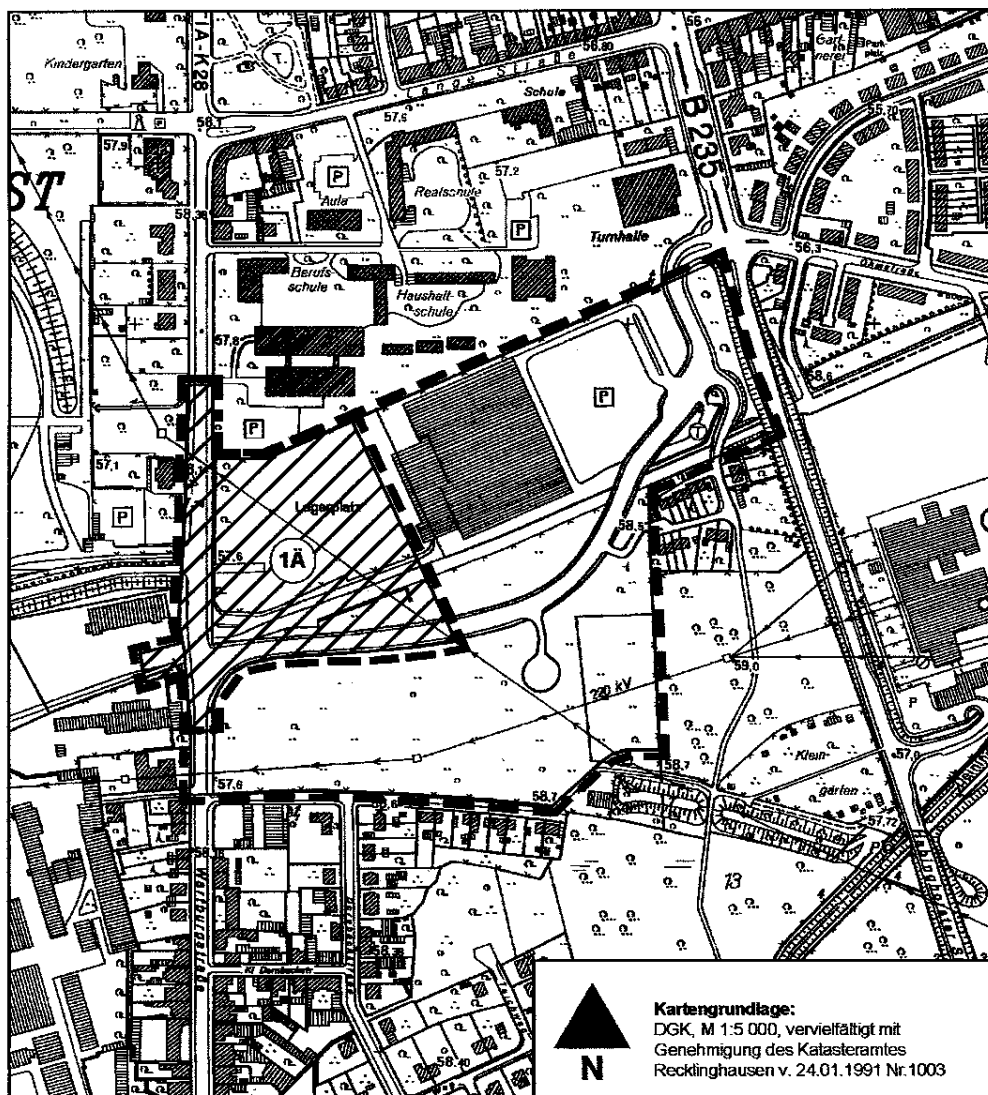
Übersichtsskizze

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1
als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planbereich: »Nördlich Dornbachstraße«



Änderungsbereich



Abwägungsvorschlag zur

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1
„Nördlich Dornbachstraße“**

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger

- a) Liste der Träger öffentlicher Belange und sonstiger
- b) Abwägungsvorschlag

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1
„Nördlich Dornbachstraße“**

- Liste der Träger öffentlicher Belang und sonstiger -

Nr.	Liste der Träger öffentlicher Belang
1	Bergamt Recklinghausen
2	Deutsche Steinkohle AG
3	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Bielefeld
4	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Münster
5	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Olpe
7	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
7b	IHK - Bochum
8	Handwerkskammer Münster
20	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
25	Straßenbahn Heme-Castrop-Rauxell GmbH
26	Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG
27	Vestische Straßenbahnen GmbH
28	Dortmunder Stadtwerke AG
29	RWE Gas AG
30	RWE Net AG, Netzregion Nord
31	RWE Net Ag, Abteilung NT-LN
32	Pipeline Engineering GmbH
33	PLEdoc
34	Gelsenwasser AG
35	Deutsche Post Bauen GmbH
36	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung

37	Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
38	ish GmbH & Co. KG
39	Deutsche Telekom AG
40	ALIZ GmbH & Co. KG
41	STEAG AG ; Abteilung KWE
42	STEAG AG ; Abteilung USG
44	E.ON Kraftwerke GmbH
45	Veba Oil Refining & Petrochemicals GmbH
46	Infracor GmbH
48	Bundesvermögensamt Dortmund
49	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
50	Staatliches Umweltamt Herten
51	Emschergenossenschaft
52	Kreis Recklinghausen
53	Bezirksregierung Münster ; Dezernat 53
54	Bezirksregierung Münster ; Dezernat 61
55	Bezirksregierung Münster; Dezernat 22.5
56	Finanzamt Recklinghausen
57	Polizeipräsidium Recklinghausen
59	Stadt Datteln
62	Stadt Recklinghausen
63	Stadt Waltrop
64	Heme
	Sonstige
	WCA - Castrop-Altstadt

Abwägungsvorschlag zur
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1
als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich Dornbachstraße“
Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Anlage 1 b

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
1 bis 5			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
7	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	22.07.03	Trägerbeteiligung 1.) Die IHK ist der Auffassung, dass das zusätzliche Sondergebiet zu der bereits genehmigten Xscape-Planung, aufgrund der Trennwirkung der B 235, keinerlei Bezug zum vorhandenen Zentrum Habinghorst hat und darüber hinaus von der IHK nachgewiesen wurde, dass im Innenstadtbereich sofort verfügbare Verkaufsflächen in der Größenordnung von mehr als 3000 qm vorhanden sind.		X	1.) Die Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wird zur Kenntnis genommen. Der Standort des künftigen Einkaufszentrums ist einem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Castrop-Rauxel räumlich und funktional zugeordnet (siehe auch „Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann und Partner, Hamburg, 05/2003). Es obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihre Siedlungsschwerpunkte zu bestimmen. Die Stadt Castrop-Rauxel hat die Zielsetzung zur zukünftigen Entwicklung der Zentren und Einzelhandelsflächen mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Vorlagen 355/2002 und 164/2003) konkretisiert. Danach soll das Nebenzentrum Habinghorst, bestehend aus den Bereichen Lange Straße und Siemensstraße, überörtliche Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet übernehmen, wobei der Standortbereich Siemensstraße das Entwicklungspotenzial des Nebenzentrums für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel darstellt. Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner Von gutachterlicher Seite kann aus der Erfahrung der Konzeptionierung vieler Standorte für großflächigen Einzelhandel – insbesondere für Fachmarktzentren – nur darauf hingewiesen werden, dass auch innerhalb großer Fachmarktzentren kein fußläufiger Verkehr zwischen verschiedenen Fachmärkten stattfindet sofern es sich nicht um ein geschlossenes Shoppingcenter nach dem Mall-/Knochen-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			2.) Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Fachmarktsiedlung ca. 20 Mio. EUR Umsatz binden wird und somit Kaufkraft in enormer Höhe von der Innenstadt umgelenkt wird. Dies würde zwangsläufig weitere Leerstände von Einzelhandelsflächen nach sich ziehen.		X	Prinzip handelt. Insofern kann ein begrenzter fußläufiger Verkehr zwischen den Einheiten am vorgesehenen Standort nicht als Versagungsgrund für die Zulässigkeit des Ansiedlungsvorhabens angeführt werden. Es wird nicht dargelegt, ob für diesen Standort (diese Standorte) auch die entsprechende Nachfrage besteht. Insofern greift der Vorschlag für eine alternative Ansiedlung nicht, da Investoren und Betreiber sehr konkrete Vorstellungen über die Rahmenbedingungen geeigneter Standorte haben und daher eine Verlagerung eines Ansiedlungsbegehrens in der Praxis kaum möglich ist. Zusätzlich sei noch einmal ausdrücklich betont, dass die Nachnutzung von Innenstadt-Leerständen mit innenstadt-relevanten Sortimenten <u>und</u> innenstadtüblichen Betriebstypen ausdrücklich gutachterlicherseits begrüßt wird. Zugleich wird aber darauf hingewiesen, dass die Nachnutzung solcher Flächen mit inzwischen ausgeprägt fachmarktorientierten Sortimenten dann für die Entwicklung der bedienungs-/beratungsintensiven Fachgeschäftsstruktur in Innenstädten durchaus schädlich ist, wenn preisaggressive großflächige Fachmärkte an solchen Standorten angesiedelt werden. Insoweit kann das pauschale Votum der IHK zur Anielung eine Elektrofachmarktes in der Innenstadt aus fachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. 2.) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes (rd. 2.600 m² Verkaufsfläche) sowie eines Teppich-Fachmarktes (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche) geplant. Im Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner wurden die möglichen Auswirkungen im Sinne des § 11

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			3.) Es wird ausgeführt, dass die Bemühungen um eine Reduzierung der Leerstände und Attraktivierung der		X	Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel sowie auf Haupteinkaufsbereiche benachbarter Kommunen untersucht. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens Dr. Lademann und Partner, kann der Castrop-Rauxeler Einzelhandel im Bereich Elektro/Foto-Sortimente nur ca. 51% der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, im Bereich Teppiche/ Heimtextilien nur ca. 60% der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung binden (ebenda, S. 18). Die berechnete Umverteilungsquote im Elektro-Einzelhandel sowie im Segment Teppiche und Heimtextilien beträgt prospektiv in der Gesamtstadt Castrop-Rauxel rd. 4-5%. Auch bezogen auf einzelne Standortbereiche liegt sie prospektiv deutlich unter der kritischen 10%-Marke (s. Gutachten Dr. Lademann und Partner, S. 25ff.). Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben wesentliche Teile der bislang abfließenden Nachfrage im Elektrobereich gebunden werden kann. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Das gesamte Umsatzvolumen des Vorhabens wird mit rd. 27 Mio. € beziffert. Davon entfallen rd. 20 Mio. € auf die Bewohner von Castrop-Rauxel. Die geben dieses Geld aber nicht nur innerhalb der Stadt aus, vielmehr besteht für dieses Sortimentssegment ein erheblicher Kaufkraftabfluss an andere Angebotsstandorte außerhalb der Stadt. Insofern kommt eine künftige Bündelung der sortimentspezifischen Kaufkraft innerhalb von Castrop-Rauxel dem Ziel einer möglichst innergemeindlichen Versorgung wieder näher. Diese Mechanismen wurden im übrigen im Gutachten nachvollziehbar dargestellt. 3.) Eine Stärkung der Castroper Innenstadt durch City-Manager und Stadt-Marketing wird ausdrücklich begrüßt.

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		11.09.03	Innenstadt durch Stadt-Marketing durch das Ansiedlungsprojekt konterkariert würden. 4.) Die Industrie- und Handelskammer hat daher aus absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Gründen erhebliche Bedenken. Es wird angeregt, auf die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu verzichten. Öffentliche Auslegung 5.) Die IHK weist darauf hin, dass es sich bei den im Bebauungsplan 6 letztgenannten Sortimentsbereiche - Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör - Blumen, Gehölze und Gartenzubehör - Elektrogroßgeräte - Büroeinrichtungen/Büroorganisation - Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf - Campingartikel laut Einzelhandelserlass um in der Regel zentrenrelevante Sortimente handelt.	X	X	Gleichwohl steht einem solchen sinnvollen Instrument die Ansiedlungen von Fachmärkten nicht grundsätzlich entgegen (s. Punkt 1). Vielmehr werden durch die klare räumlich-funktionale Zuordnung von unterschiedlichen Angebotsprofilen („Standortprofilierung“) Innenstädte und Nebenzentren sowie Streulagen gleichermaßen gestärkt. 4.) Das Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner kommt zu dem Schluss, dass vom Ansiedlungsvorhaben an der Siemensstraße keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel sind die Bedenken daher unbegründet. 5.) Die in Anlage 1, Teil B des Einzelhandelserlasses NRW aufgeführten Sortimente sind zentren- und nahversorgungsrelevant, soweit die Gemeinde nicht anderes festlegt. Mit Beschluss des Rates vom 17.07.2003 wurde für die Stadt Castrop-Rauxel festgelegt, dass die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör, Blumen, Gehölze und Gartenzubehör, Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf, Campingartikel in der Regel als nicht-zentrenrelevant bewertet werden. Die Sortimente Elektrogroßgeräte und Büroeinrichtung, Büroorganisation sind als zentrenrelevant zu bewerten. Der Anregung der IHK wird teilweise gefolgt, indem die zuletzt genannten zentrenrelevanten Sortimente (Elektrogroßgeräte und Büroeinrichtung, Büroorganisation) in der textlichen Festsetzung 2.2 entfallen. Zudem erfolgt zur Klarstellung der Sortimente eine redaktionelle Änderung/Ergänzung (siehe Anlage 2 des Sat-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			6.) Weiter wird darauf hingewiesen, dass die nicht Anrechnung der Bereiche Kassenzone, Serviceflächen und Windfang zur Verkaufsfläche, im Gegensatz zu den Definitionen des Einzelhandelserlasses steht.		X	zungsbeschlusses). 6.) Die Bedeutung des Einzelhandelserlasses NRW erschöpft sich in der Funktion als verwaltungsinterne Auslegungshilfe für § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW). Der Einzelhandelserlass hat somit lediglich norminterpretierenden Charakter. Da es abseits der Bestimmung im Einzelhandelserlass keine Legaldefinition der Verkaufsfläche gibt, ist die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit gerade bei der Festsetzung eines Sondergebietes frei in der Begriffsdefinition. Die Definition der Verkaufsfläche unter der textlichen Festsetzung 2.4 ist hinreichend bestimmt. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Gemäß Einzelhandelserlass ist die Verkaufsfläche jene Fläche, „die dem Verkauf dient, einschließlich Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind“. Serviceflächen zählen insoweit nur zur Verkaufsfläche „soweit sie für den Kunden zugänglich sind“. Dazu gehören z.B. solche Serviceflächen nicht, die als Werkstatt oder (Waren)Bereitstellungsräume dienen. Windfang ist als Verkaufsraum zu werten, wenn er innerhalb der Gebäudemauern liegt, nicht jedoch, wenn er außerhalb des Gebäudes (z.B. eingeglastes Vordach, außenliegender Drehtürbereich) liegt.
			7.) Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten der Firma Dr. Lademann und Partner, lediglich die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 2 600 qm Verkaufsfläche und eines Teppichboden-Fachmarktes mit 3 200 qm Verkaufsfläche untersucht. Die im Bebauungsplan angezeigten		X	7.) Ziel der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes (rd. 2.600 m² Verkaufsfläche) sowie

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			weiteren Flächen und Sortimente sind nicht untersucht worden. 8.) Die IHK vertritt die Auffassung, dass durch die getroffenen Festsetzungen und bei einer Sondergebietsgröße von 23 700 qm , auf der Gesamtfläche eine optimale Nutzung durch großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen möglich ist, die die 5 800 qm für den Medien- und den Heimtextilien-Markt bei weitem übersteigen. Die IHK stellt fest, dass Festsetzungen über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze fehlen.		X	eines Teppich-Fachmarktes (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche) zu schaffen. (siehe Begründung sowie Regelungen des Durchführungsvertrages). Das Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner beschränkt sich dementsprechend auf die Bewertung dieser genannten Fachmärkte entsprechend der textlich festgesetzten Sortimentsgrößen (s. Festsetzung 2.1). Die unter 2.2 bzw. 2.5 festgesetzten nicht-zentrenrelevanten Sortimente haben keine Verkaufsflächenbegrenzung erhalten, da von diesen Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für Haupteinkaufsbereiche zu erwarten sind. Dementsprechend sind die unter der textlichen Festsetzung 2.2 genannten Sortimente nicht Gegenstand des Gutachtens der Fa. Dr. Lademann und Partner. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Randsortimente wurden nicht explizit untersucht, sie sind (nach dem „IKEA-Urteil“) zulässig, wenn sie mit dem Kernsortiment inhaltlich verwandt sind und sich deutlich dem Kernsortiment unterordnen. 8.) Die textlichen Festsetzungen enthalten Obergrenzen hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente (s. textl. Festsetzung 2.1). Zusätzlich werden über die Aufnahme des städtebaulichen Entwurfes sowie von Gebäudetypenzeichnungen als Anlage des Durchführungsvertrages bindende Vorgaben hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der geplanten Fachmärkte getroffen. Der städtebauliche Entwurf regelt u.a. die Anzahl und Anordnung der ca. 400 anzulegenden Stellplätze sowie den Ausbau der Zu- und Ausfahrten einschließlich der Anlieferung. Eine zusätzliche Überbauung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen mit einer Einzel-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			9.) Nach Auffassung der IHK ist das vorliegende Gutachten der Firma Dr. Lademann und Partner als Grundlage für die geplante Festsetzung eines Sondergebietes nicht zu verwenden. Das Gutachten berücksichtige lediglich die Ansiedlung von zwei Fachmärkten und nehme keinen Bezug auf die insgesamt nach der Begründung zum Bebauungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Ausnutzungen durch Einzelhandel auf dem Gesamtgrundstück. 10.) Das Gutachten berücksichtige weder die Nachbarschaft des vorhandenen SB-Warenhauses, noch den angrenzenden Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt. Im Gutachten fehlt jede Berücksichtigung der zwangsläufig eintretenden Synergieeffekte, die durch das geplante Einkaufszentrum und das vorhandene SB-Warenhaus eintreten können. 11.) Die im Sondergebiet zulässigen Sortimente sind exakt auf die Sortimentsgestaltung des SB-Warenhauses abgestimmt.		X X X	handelsnutzung ist nicht vorgesehen und wäre überdies unter Betreibergesichtspunkten unzweckmäßig. 9.) Siehe Stellungnahme zu Punkt 7 <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Die geforderte Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für ein Verträglichkeitsgutachten nicht prüfungsrelevant, da die konkret beabsichtigten Ansiedlungen zu untersuchen und auf ihre Auswirkungen zu prüfen sind. In soweit ist auch eine Einbeziehung der vorhandenen Märkte (SB-Warenhaus und Aldi) nicht verfahrensrelevant. Im übrigen wurde – aus Vorsichtsgründen – der Agglomerationseffekt durch entsprechende Ansätze bei den Basisdaten (Flächenproduktivität) berücksichtigt. Die angemahnten angeblichen Synergieeffekte sind insofern durchaus berücksichtigt worden. 10.) Die Agglomerationswirkung durch das Hinzutreten der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu bereits bestehenden Märkten wurde in dem Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner durch das Heraufsetzen der Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Jahr je m² Verkaufsfläche) über das marktübliche bzw. typischerweise je Sortiment zu erzielende Maß hinaus berücksichtigt. Die zu erzielenden Synergieeffekte wurden somit ausreichend in der Wirkungsprognose der Fa. Lademann & Partner untersucht. 11.) Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung verfolgt nicht den Zweck, dem SB-Warenhaus eine Agglomerationswirkung zu bescheren sondern städ-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			12.) Im Gutachten wird Bezug genommen auf die Aussage der Stadt Castrop-Rauxel, dass im Zentrum Castrop Altstadt keine Flächen für die Ansiedlung der geplanten Fachmärkte zur Verfügung stehen, ohne diese Aussage zu überprüfen. Diese angeblich fehlenden Einzelhandelsflächen im Zentrum Altstadt sind nach den Gutachtern auch die wesentliche Begründung für die Rechtfertigung des geplanten Sondergebietes. Hierzu ist anzumerken, dass in der Altstadt Castrop-Rauxel ausreichend und sofort verfügbare Flächen in der in der gewünschten Größenordnung vorhanden sind. Die Ansiedlung der geplanten Fachmärkte ist innerhalb der Altstadt Castrop-Rauxel auch kurzfristig möglich. 13.) Aufgrund der erheblichen Mängel wird empfohlen, von dem vorliegenden Gutachten Abstand zu nehmen. Unabhängig davon ist die Darstellung des Sondergebietes, wie wir bereits in unserer Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt haben, mit den Vorschriften des § 24 Abs. 3 LEPro nicht vereinbar.		X X	tebauliche Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel zu verwirklichen. 12.) Die Stadt Castrop-Rauxel ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit frei in der Bestimmung städtebaulichen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten. Mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie dem Beschluss zur Einleitung eines formellen Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 hat der Rat der Stadt sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich der Siemensstraße (Nebenzentrum Habinghorst) definiert. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Es wird nicht dargelegt, ob für diesen Standort (diese Standorte) auch die entsprechende Nachfrage besteht. Insofern greift der Vorschlag für eine alternative Ansiedlung im Bereich der Altstadt nicht, da Investoren und Betreiber sehr konkrete Vorstellungen über die Rahmenbedingungen geeigneter Standorte haben und daher eine Verlagerung eines Ansiedlungsbegehrens in der Praxis kaum möglich ist. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1. 13.) Das geplante Sondergebiet ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt/ Nebenzentrum Habinghorst zugeordnet. Im Urteil des Verwaltungsgerichts Münster (2K3122/99, „Beckum-Urteil“) wird ausgeführt, „dass die Gemeinden ihre Siedlungsschwerpunkte als Ausfluss ihrer Planungshoheit selbst bestimmen“. Räumlich zugeordnet sind diejenigen Standorte, die unter Berücksichtigung der

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			14.) Im Hinblick darauf, dass das geplante Sondergebiet einschließlich des SB-Warenhauses und des vorhandenen Lebensmittel-Discounters deutlich mehr Verkaufsflächen aufweisen würde, als derzeit in der Altstadt Castrop-Rauxel insgesamt vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes im Sondergebiet „Nördlich Dornbachstraße“ in Verbindung mit dem SB-Warenhaus und dem Lebensmittel-Discounter unter Berücksichtigung der Vielzahl der zugelassenen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer erheblichen Kaufkraftumlenkung aus der Altstadt in ein Gewerbegebiet zu rechnen ist. Eine solche Kaufkraftumlenkung würde zwangsläufig die vorhandene Leerstandsquote in Castrop-Rauxel Altstadt erheblich erhöhen. Es besteht aus Sicht der Industrie- und Handelskammer die Gefahr, dass die Funktion der Altstadt Castrop-Rauxel als Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel in höchstem Maße gefährdet ist. In der Altstadt Castrop-Rauxel wurde nach dem Handlungs- und Marketingkonzept für die Altstadt, erstellt von Econ Consult, 1999, auf einer Verkaufsfläche von 22 680 m² ein Gesamtumsatz von rund 85,6 Mio. Euro erzielt. Unter Einbeziehung des SB-Warenhauses und des Lebensmittel-Discountmarktes ist mit der von Ihnen geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums in dem Sondergebiet Habinghorst mit Umsatzerlösen zu rechnen, die den derzeitigen Umsatz im Kernbereich der Altstadt Castrop-Rauxel bei weitem übersteigen. Der Standort um das vorhandene Real-SB-Warenhaus		X	Siedlungsstrukturentwicklung einer Gemeinde auf einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt hin ausgerichtet sind. Dies ist im vorliegenden Fall mit der Ausrichtung auf das Nebenzentrum Habinghorst eindeutig gegeben. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1 und 7. 14.) Vom Ansiedlungsvorhaben an der Siemensstraße ist keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Es entspricht nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung. Der Standort ist in das innergemeindliche Zentrensystem im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes integriert und einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet. Ein Bedeutungsverlust der Altstadt als Standort mittelzentraler Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen (vorwiegend Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen gehobenen, teilweise spezialisierten Bedarfs) für die Gesamtstadt ist aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel nicht zu befürchten. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 2. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Die Untersuchungen haben nachgewiesen, dass die zu erwartende Umlenkung nicht „erheblich“ im raumordnerischen und städtebaulichen Sinne ist. Dagegen ist mit erheblicher Gewissheit anzunehmen, dass ein großer Teil der jetzigen Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Castrop-Rauxel in andere Städte durch das Vorhaben wieder in die Stadt gelenkt werden können und damit derzeitige dysfunktionale Kaufkraftströme im Sinne der Raumordnung (Kongruenzgebot) funktional geordnet werden. Eine Erhöhung der Leerstandsquoten ist nicht notwendigerweise die Folge des Ansiedlungsvorhabens. Sie ist

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			würde damit das Hauptzentrum Castrop Altstadt als wesentlichen Einkaufsort für die Bürger ablösen. 15.) Da bereits ein Sondergebiet mit Einzelhandelsverkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Größenordnung von 14 300qm genehmigt wurden (Xscape-Planung), ist für die IHK Nord Westfalen ein zusätzliches Sondergebiet im Norden der Stadt Castrop-Rauxel, das aufgrund der Trennwirkung der B 235 keinerlei Bezug zum vorhandenen Zentrum Habinghorst hat, völlig unverständlich. 16.) Es wird darauf hingewiesen, das die geplante Fachmarktansiedlung ca. 20 Mio. EUR Umsatz binden wird und somit Kaufkraft in enormer Höhe von der Innenstadt umgelenkt wird. Dies würde zwangsläufig weiteren Leerstände von nach sich ziehen. Die Industrie- und Handelskammer hat daher aus absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Gründen erhebliche Bedenken.		X X	vielmehr zu erwarten, wenn die Stadt die Ausprägung von klaren Standortprofilen behindert und dadurch die räumlich-funktionale Aufgabenteilung von Quartieren verhindert wird. Eine Ablösung der Innenstadt als Hauptzentrum ist in soweit durch das Ansiedlungsprojekt nicht zu erwarten, als die Innenstadt auch noch andere Aufgaben als die Einzelhandelsversorgung hat und sie auch weiterhin das Zentrum des bedienungs- und beratungsintensiven Einzelhandelsfachgeschäfts (für den „Lustkauf“) bleiben wird. 15.) siehe Stellungnahme zu Punkt 1 und 12 16.) siehe Stellungnahme zu Punkt 2
7b	IHK – Bochum	06.08.03	Trägerbeteiligung 1.) Gegen das Planvorhaben werden erhebliche Bedenken geltend gemacht, weil die zu erwartenden negativen Auswirkungen des Projektes bei einem prognostizierten Umsatz von ca. 20 Mio. € p.a. durch Umlenkung von Käufer-		X	1.) Zunächst ist festzuhalten, dass der Elektrofachmarkt als zentrenrelevant und der Teppich-/Heimtextilfachmarkt als teilweise zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW einzustufen sind. Nach verbreiteter

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			strömen und Kaufkraftabzug nicht nur die Innenstadt Castrop-Rauxel, sondern auch die Herner Innenstadt nachhaltig beeinflusst würden.			Rechtsauffassung gilt, dass eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Regel nur dann zu erwarten ist, wenn durch das Vorhaben mehr als 10% des Einzelhandelsumsatzes vor Ort umverteilt werden. Bei Heranziehung der 10%-Marke als Beurteilungskriterium kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Fachmarktansiedlungen, bezogen auf die untersuchten Branchen die zentralen Versorgungsbereiche von Castrop-Rauxel (Altstadt,Habinghorst) nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen wird. Die Umverteilungsquoten - auch für die Herner Innenstadt – liegen deutlich unterhalb der 10%-Grenze. Vielmehr werden hohe Kaufkraftabflüsse aus Castrop-Rauxel deutlich reduziert, was zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt mit einem Versorgungsbereich von 100.000 Einwohnern führen wird. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes (rd. 2.600 m² Verkaufsfläche) sowie eines Teppich-Fachmarktes (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche) geplant. Im Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner wurden die möglichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Zentrenstruktur in Castrop-Rauxel sowie auf Haupteinkaufsbereiche benachbarter Kommunen untersucht. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens Dr. Lademann und Partner, kann der Castrop-Rauxeler Einzelhandel im Bereich Elektro/Foto-Sortimente nur ca. 51% der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, im Bereich Teppiche/ Heimtextilien nur ca. 60% der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung binden (ebnda, S. 18). Die berechnete Umverteilungsquote im Elektro-Einzelhandel sowie im Segment Teppiche und Heimtextilien beträgt prospektiv in der Gesamtstadt Castrop-Rauxel rd. 4-5%. Auch bezogen auf einzelne Standortebereiche liegt sie prospektiv deutlich

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						unter der kritischen 10%-Marke (s. Gutachten Dr. Lademann und Partner, S. 25ff.). Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben wesentliche Teile der bislang abfließenden Nachfrage im Elektrobereich gebunden werden kann. Vom Ansiedlungsvorhaben an der Siemensstraße ist keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Es entspricht nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung. Der Standort ist in das innergemeindliche Zentrensystem im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes integriert und einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet. Ein Bedeutungsverlust der Altstadt als Standort mittelzentraler Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen (vorwiegend Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen gehobenen, teilweise spezialisierten Bedarfs) für die Gesamtstadt ist aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel nicht zu befürchten. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Die entsprechenden Ausführungen im Gutachten sind fehlinterpretiert worden. Der prospektive Projektumsatz beträgt rd. 27 Mio. €. Davon stammen rd. 20 Mio. € aus der Kaufkraft von Bewohnern Castrop-Rauxels. Dieser Betrag wird aber derzeit (mangels entsprechendem Angebot) nicht nur in Castrop-Rauxel ausgegeben, sondern fließt zum großen Teil an andere Standorte mit entsprechendem Angebot. Insoweit wird durch das Projekt im Sinne einer möglichst innergemeindlichen Versorgung innerstädtische Kaufkraft wieder verstärkt in Castrop-Rauxel gebunden. Diese Kaufkraft wird auch nicht aus einem künftigen Konkurrenzstandort „zurückgeholt“, sondern je nach Wohnstandort der

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			2.) Die Planung eines zusätzlichen Sondergebietes, das auf Grund der Trennwirkung der B 235 keinerlei Bezug zum vorhandenen Zentrum Habinghorst aufweist, ist vor dem Hintergrund eines bereits genehmigten Sondergebietes (Xscape) mit Einzelhandelsverkaufsflächen von rund 14.300 qm, nicht nachvollziehbar. 3.) Durch die Ausweisung von großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstadt und den Nahversorgungszentren dürften kaum erfolgsversprechende Aussichten dafür bestehen, dass die in den beiden Städten vorhandenen massiven Ladenlokaleerstände auf Dauer zu beseitigen sind. Vielmehr wäre dann – über Kaufkraftabzüge und das Umlenken von Käuferströmen hinaus – für die zentralen Bereiche beider Städte das Gegenteil zu befürchten.		X X	Bevölkerung von den verschiedenen Wettbewerbsanbietern. Daher betrifft die ermittelte Umsatzumverteilung auch diverse Standorte und Kommunen und stellt sich deshalb auch in der gutachterlich ausgewiesenen (vergleichsweise geringen) Höhe ein. 2.) Aus der Erfahrung der Konzeptionierung vieler Standorte für großflächigen Einzelhandel – insbesondere für Fachmarktzentren – kann nur darauf hingewiesen werden, dass auch innerhalb großer Fachmarktzentren kein fußläufiger Verkehr zwischen verschiedenen Fachmärkten stattfindet, sofern es sich nicht um ein geschlossenes Shoppingcenter nach dem Mall-/Knochen-Prinzip handelt. Insofern kann ein begrenzter fußläufiger Verkehr zwischen den Einheiten am vorgesehenen Standort nicht als Versagungsgrund für die Zulässigkeit des Ansiedlungsvorhabens angeführt werden. Das Xscape-Projekt stellt inhaltlich eine völlig anders gear-tete Ausrichtung dar und überschneidet sich nur in unbedeutendem Umfang mit dem untersuchungsrelevanten Ansiedlungsvorhaben. Insoweit das Xscape-Projekt nur begrenzt Wettbewerb und daher auch flächenmäßig nicht mit dem Projekt „Siemensstraße“ saldierungsfähig. Zu beachten ist, dass Xscape sich auf ein deutlich anderes Einzugsgebiet und auf eine andere Kundenzielgruppe fokussiert. 3.) Die zu beobachtenden Leerstandsdaten in Innenstädten sind die Folge struktureller Probleme sowie eines erheblich gewandelten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Einerseits sind die vorhandenen Innenstadtfächen zum größten Teil nicht mehr marktgerecht. Dies trifft gleichermaßen für Größe, Ausstattung und Mietenniveau zu. Abhilfe kann hier nicht der Versuch schaffen, neuere Betriebsformen zu

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		26.08.03	Öffentliche Auslegung Gleichlautend wie zur Trägerbeteiligung			verhindern oder in die Innenstädte zwingen zu wollen. Brachgefallene Flächen können nur durch innenstadtgerechte Angebote unter Entwicklung deutlicher Standortprofile revitalisiert werden. Dadurch, dass Betreiber und/oder Grundstückseigentümer die erforderlichen Strukturanpassungen versäumen, kann nicht die markttypische Entwicklung anderer Einzelhandelssegmente verhindert oder aufgehalten werden, wenn nicht eine lokale Abkoppelung von der allgemeinen Handelsentwicklung in Deutschland und Europa in Kauf genommen werden soll.
8	Handwerkskammer Münster		Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.			
20	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	15.07.03	Trägerbeteiligung Der Landesbetrieb Straßenbau hat keine Bedenken, wenn geprüft wird, ob der zusätzlich entstehende Verkehr über den Kreuzungspunkt B 235/Siemensstraße sicher abgewickelt werden kann oder ob zusätzliche Baumaßnahmen notwendig werden.		X	Der Anschluss der Siemensstraße an die B 235 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 147 neu geregelt. Primäre Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer neuen Verbindungsstraße zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet Victor 3/4 sowie angrenzenden Gewerbeflächen und der B 235 als Teil der geplanten durchgängigen Güterverkehrsachse zwischen der Recklinghauser Straße und dem Rhein-Herne-Kanal zu schaffen. Durch den Anschluss an die neue Siemensstraße wird die bisherige S-förmige Auffahrt der alten Siemensstraße überflüssig und kann zurückgebaut werden, da sie auch für die Erschließung des real-Marktes nicht mehr notwendig ist. Aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel bestehen hinsichtlich der sicheren Verkehrsabwicklung sowohl zum heutigen

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		22.(05) 08.03	Öffentliche Auslegung Verweis auf Stellungnahme zur Trägerbeteiligung			Zeitpunkt als auch nach erfolgtem Umbau des Kreuzungspunktes B 235/ Siemensstraße keine Bedenken.
25 bis 42 44 bis 46 48 bis 50			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
51	Emscher- genossen- schaft	23.08.03	Die Emscher-genossenschaft stellt fest, dass der Nachweis der schadlosen Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser mit der Netzanzeige von Dezember 1997 in einer Langzeitseriensimulation mit einem hydrodynamischen Kanalnetzmodell erbracht wurde [im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1]. Die Emscher-genossenschaft weist darauf hin, dass sich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,9 die Größe der versiegelten Fläche A_{red} des Plangebietes von den für den „Gewerbebereich – West“ zur Anzeige gebrachten 1,53 ha auf rd. 1,95 ha erhöht. Aus diesem Grund muss die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zum RÜB 04 / RRB 05 am Tiefgraben überprüft werden. Bei tatsächlicher Überschreitung der befestigten Fläche, die von der Emscher-genossenschaft bisher mit 1,53 ha in den Berechnungen berücksichtigt wurde, sind dann auch die Auswirkungen auf die Regenwasserbehandlungsanlage (RÜB 04 / RRB 05 am Tiefgraben) zu überprüfen.	X		Der Anregung wird Rechnung getragen. Zur Klärung der von der Emscher-genossenschaft aufgeführten Punkte wurde eine zusätzliche Untersuchung zum Nachweis der schadlosen Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet durchgeführt (Anlage 5 der Begründung). Im Gegensatz zu der Entwässerungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, der die Flächenentwässerung im Mischverfahren mit Anschluss an den Mischwassersammler in der neuen Siemensstraße vorsah, wurde in ergänzenden Untersuchung (Anlage 7 der Begründung) überprüft, ob das auf der Fläche anfallende häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Dachflächen über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wartburgstraße abgeleitet werden kann. Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll unverändert an den Mischwassersammler in der neuen Siemensstraße angeschlossen werden. Das Ergebnis der Untersuchung ist, das ein Überstau des Kanalnetzes ausgeschlossen ist. Die Begründung wird durch entsprechende redaktionelle Änderung aktualisiert (siehe auch „Abhandlung der redaktionellen Änderungen; Anlage 2 des Satzungsbeschlusses).

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
52	Kreis Recklinghausen	11.09.03	Öffentliche Auslegung 1.) Bezüglich der Auswirkungen der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung ergeben sich aus Sicht des Kreises Recklinghausen aufgrund des vorgelegten Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit keine grundsätzlichen Anregungen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Verträglichkeit des Einzelhandelsprojektes die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster maßgeblich ist. <u>2.) Untere Wasserbehörde</u> Aufgrund der vorhandenen Untergrundsituation im Änderungsbereich bestehen gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich erhebliche Bedenken. Das Niederschlagswasser aus diesem Bereich ist somit komplett über die öffentliche Kanalisation des EUV Castrop-Rauxel abzuleiten.		X X	1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2.) Der Anregung wird im Bebauungsplan bzw. in der Begründung bereits gefolgt. In der Begründung wird auf die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 durchgeführten Bodenuntersuchen (Anlage 5 der Begründung) verwiesen, die nur eine eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Im Gegensatz zu der Entwässerungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, der die Flächenentwässerung im Mischverfahren mit Anschluss an den Mischwassersammler in der neuen Siemensstraße vorsah, wurde in ergänzenden Untersuchung (Anlage 7 der Begründung) überprüft, ob das auf der Fläche anfallende häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Dachflächen über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wartburgstraße abgeleitet werden kann. Das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll unverändert an den Mischwassersammler in der neuen Siemensstraße angeschlossen werden. Ob darüber hinaus ein Teil des Dachflächenwassers der geplanten Baukörper örtlich versickert werden kann, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
53			Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.			
54	Bezirksregierung Münster - 61					Die Stadt Castrop-Rauxel hat, um die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, in dem Verfahren zur Änderung des FNP sowie zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Bezirksplanungsbehörde angefragt, ob die angestrebten Planungsinhalte mit den Zielen der Raumordnung der Landesplanung übereinstimmen. Die Bezirksplanungsbehörde hat daraufhin im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPG) gem. Punkt 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW diejenigen Gemeinden parallel zu den Bauleitplanverfahren beteiligt, die durch die beabsichtigten Ansiedlungen betroffen sein könnten. Der Zeitraum, in dem die beteiligten Gemeinden Stellungnahmen abgeben konnten, endete am 02.10.2003. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Bezirksplanungsbehörde fand am 27.10.2003 ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen Stadt und Bezirksplanungsbehörde statt. Das landesplanerische Anpassungsteststat wurde bis dato durch Bezirksplanungsbehörde nicht ausgestellt. Nach Beurteilung der Lage der Dinge sowie dem augenblicklichen Stand des Verfahrens ist die Stadt Castrop-Rauxel davon überzeugt, dass die Inhalte der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind und dass die Voraussetzungen sowohl des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogrammgesetzes (LEPro) als auch des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt bzw. beachtet

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						werden. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot im Sinne des 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nach Einschätzung der Stadt Castrop-Rauxel nicht festzustellen. Sobald die landesplanerische Anpassungserklärung der Bezirksplanungsbehörde vorliegt, wird die Rechtskraft der Bauleitpläne (Änderung des FNP des vorhabenbezogenen BP) herbeigeführt werden.
55 bis 57			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
59	Stadt Datteln	21.07.03	Trägerebeteiligung 1.) Die Stadt Datteln ist der Auffassung, dass an der zur Stellungnahme vorgelegten Bauleitplanung zu erkennen ist, dass von dem gemeinsame erarbeiteten „Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ leider nicht die erwartete positive Wirkung auf die Einzelhandelsentwicklung ausgeht. Das Gutachten kommt zu der klaren Aussage, dass ein Sondergebiet am Standort des real-SB-Warenhauses keinem City-Standort oder einem Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung zugeordnet sein würde. Eine Eignung des Nebenzentrums Habinghorst als Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung lässt sich aus dem Gutachten ebenfalls nicht ablesen, vielmehr lassen sich erhebliche Zweifel des Gutachters an dieser Entwicklung herauslesen, weil das Konzept eine Entwicklung zwar nicht völlig ausschließt, gleichzeitig aber deutlich gemacht wird, dass der Standort weder in der Hauptgeschäftsstraße liegt, noch unmittelbar an diese angrenzt.		X	1.) Die Stadt Castrop-Rauxel ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit frei in der Bestimmung städtebaulichen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten. Mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie dem Beschluss zur Einleitung eines formellen Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 hat der Rat der Stadt sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich der Siemensstraße (Nebenzentrum Habinghorst) definiert. Das geplante Sondergebiet ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt/ Nebenzentrum Habinghorst zugeordnet. Im Urteil des Verwaltungsgerichts Münster (2K3122/99, „Beckum-Urteil“) wird ausgeführt, „dass die Gemeinden ihre Siedlungsschwerpunkte als Ausfluss ihrer Planungshoheit selbst bestimmen“. Räumlich zugeordnet sind diejenigen Standorte, die unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturentwicklung einer Gemeinde auf einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt hin ausgerichtet sind. Dies ist im vorliegenden Fall mit der Ausrichtung auf das Nebenzentrum Habinghorst eindeutig gegeben. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u>

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Die Stadt Datteln befürchtet durch die Entwicklung eines weiteren Geschäftszentrums negative Auswirkungen auf ihre Innenstadt und regt an: 2.) Die Gesamtverkaufsfläche am Standort als Obergrenze über alle Sortimente festzusetzen, um den Beteiligten klare Aussagen für ihre Stellungnahme zu geben		X	Tatsächlich ist die Dynamik im Einzelhandel so groß, dass solche Konzepte einer regelmäßiger Überprüfung und i.d.R. auch Anpassung bedürfen um von wirtschaftlicher Seite Akzeptanz zu erfahren. Darüber hinaus entsprechen absatzwirtschaftliche Kriterien im Einzelhandel nur noch in begrenztem Umfang den idealtypischen städtebaulichen Vorgaben. Zur Sicherstellung der landesplanerischen und raumordnerischen Ziele reichen baurechtliche Vorgaben allein nicht aus, da sie allenfalls Verhinderungsstrategien unterstützen und nur begrenzt auch motivierenden oder Anstöße gebenden Charakter haben. Aus diesem Grunde sind auch pauschale Vorgaben für Gesamtverkaufsflächen nur dann sinnvoll, wenn für die Gesamtfläche auch bereits konkrete Ansiedlungsbegehren bestehen, so dass die Gesamtflächen einer Untersuchung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unterzogen werden können und eine zeitnahe Umsetzung der Ansiedlungsvorhaben (für die Gesamtflächen) zu erwarten ist. 2.) Ziel der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes (rd. 2.600 m² Verkaufsfläche) sowie eines Teppich-Fachmarktes (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche) zu schaffen. (siehe Begründung sowie Regelungen des Durchführungsvertrages). Das Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner beschränkt sich dementsprechend auf die Bewertung dieser genannten Fachmärkte entsprechend der textlich festgesetzten Sortimentsgrößen (s. Festsetzung 2.1). Die unter 2.2 bzw. 2.5 festgesetzten nicht-zentrenrelevanten Sortimente haben keine Verkaufsflächenbegrenzung erhalten, da von diesen Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für Haupt-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			3.) Die Begründung um Angaben zum tatsächlichen Kaufkraftabfluss zu ergänzen		X	einkaufsbereiche zu erwarten sind. Dementsprechend wird auf die Festlegung einer Gesamtverkaufsfläche verzichtet. 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aussagen der Wirkungsprognose Dr. Lademann und Partner hinsichtlich der Umverteilungsquote für die Stadt Datteln sind hinreichend bestimmt und aussagekräftig. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Diese Anregung ist in soweit nicht nachvollziehbar, da im Gutachten zur städtebaulichen Verträglichkeit die Kaufkraftströme und deren prospektiven Auswirkungen dargelegt sind und den untersuchungsrelevanten Umfang abdecken. Umverteilungsquoten für Datteln sind gewissenhaft ermittelt und methodisch wie rechnerisch nachvollziehbar dokumentiert worden.
			4.) Den Teil der Begründung, der sich auf geringe Auswirkungen auf Datteln wegen der hier vorhandenen Angebotsdefizite bezieht, zu streichen, da seit längerer Zeit Verhandlungen um die Ansiedlung eines auf Kaufkraftpotenzial bezogene, verträglichen Unterhaltungselektronik-Marktes geführt werden. Diese werden durch einen weiteren Ausbau des nicht- integrierten Einkaufszentrums nicht nur gefährdet, sondern aussichtslos gemacht.		X	4.) Die Anregung ist unsubstantiiert und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Eine solche Verkürzung der Darstellung von Marktsituation und zu erwartenden Veränderungen eines markttaktischen Verhaltens entsprechen nicht den Anforderungen an eine objektive Sachverhaltsdarstellung. Im übrigen ist die mit dieser Anregung verbundene Sichtweise nicht Gegenstand des anhängigen Verfahrens.
			5.) Die Gesamtentwicklung des nicht-integrierten Standortes mit dem vorhandenen SB-Warenhaus und dem neuen Geschäftszentrum in seinen kumulierten Auswirkungen auf die Entwicklung der Datteler Innenstadt als Grundlage für die weitere Planung beurteilen zu lassen, um zu vollständigen		X	5.) Die Agglomerationswirkung durch das Hinzutreten der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu bereits bestehenden Märkten wurde in dem Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner durch das Heraufsetzen der Flächen-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		08.09.03	digem Abwägungsmaterial zu kommen. Öffentliche Auslegung Die im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme wird aufrecht erhalten. Zudem werden nachfolgende Anregungen vorgebracht. 6.) Die Stadt Datteln regt an, für die gemäß Festsetzung Nr. 2.2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche festzulegen, um negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO zu verhinder-		X	produktivitäten (Umsatz pro Jahr je m² Verkaufsfläche) über das marktübliche bzw. typischerweise je Sortiment zu erzielende Maß hinaus berücksichtigt. Die kumulierten Auswirkungen (Agglomerationswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) sind über die Steigerung der Flächenproduktivitäten der beabsichtigten Fachmärkte über das typischerweise zu erzielende Maß hinaus hinreichend berücksichtigt. Weitere ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Fachmarktansiedlung auf Haupteinkaufsbereich der Stadt Datteln sind daher nicht erforderlich. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Das vorgeschlagene Verfahren ist nicht nur fachunüblich, sondern es entspräche auch nicht dem Prüfungsverfahren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach dem die zu erwartenden Auswirkungen einer Neuansiedlung auf künftige Umverteilungen der Umsätze der zum Zeitpunkt des Markteintritts bereits vorhandenen Betriebe zu ermitteln und zu bewerten sind. Nur so können Wirkungen durch zusätzlichen Wettbewerb neuer Betriebe auf ihre mögliche städtebauliche (Un)Verträglichkeit geprüft werden. 6.) Die in Anlage 1, Teil B des Einzelhandelserlasses NRW aufgeführten Sortimente sind zentren- und nahversorgungsrelevant, soweit die Gemeinde nicht anderes festlegt. Mit Beschluss des Rates vom 17.07.2003 wurde für

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			dern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente „Fahrräder und Zubehör“, „Blumen“, „Campingartikel“ und „Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf“ gemäß Einzelhandelserlass als zentrenrelevant gelten, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt. Daraus ergibt sich, dass für das gesamte Einkaufszentrum eine städtebaulich begründete und gutachterlich gestützte Obergrenze für die Verkaufsfläche sämtlicher Sortimentsgruppen festzusetzen ist. Dies ist auch im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 zu sehen, die für das 2,38 ha große Sondergebiet einen überbaubare Grundstücksfläche von ca. 21.400 qm ermöglicht.			die Stadt Castrop-Rauxel festgelegt, dass die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör, Blumen, Gehölze und Gartenzubehör, Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf, Campingartikel in der Regel als nicht-zentrenrelevant bewertet werden. Ziel der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronik-Fachmarktes (rd. 2.600 m² Verkaufsfläche) sowie eines Teppich-Fachmarktes (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche) zu schaffen. (siehe Begründung sowie Regelungen des Durchführungsvertrages). Das Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner beschränkt sich dementsprechend auf die Bewertung dieser genannten Fachmärkte entsprechend der textlich festgesetzten Sortimentsgrößen (s. Festsetzung 2.1). Die unter 2.2 bzw. 2.5 festgesetzten nicht-zentrenrelevanten Sortimente haben keine Verkaufsflächenbegrenzung erhalten, da von diesen Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für Haupteinkaufsbereiche zu erwarten sind. Dementsprechend sind die unter der textlichen Festsetzung 2.2 genannten Sortimente nicht Gegenstand des Gutachtens der Fa. Dr. Lademann und Partner. Die textlichen Festsetzungen enthalten Obergrenzen hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente (s. textl. Festsetzung 2.1). Zusätzlich werden über die Aufnahme des städtebaulichen Entwurfes sowie von Gebäudetypenzeichnungen als Anlage des Durchführungsvertrages bindende Vorgaben hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der geplanten Fachmärkte getroffen. Der städtebauliche Entwurf regelt u.a. die Anzahl und Anordnung der ca. 400 anzulegenden Stellplätze sowie den Ausbau der Zu- und Ausfahrten einschließlich der Anlieferung. Eine zusätzliche Überbauung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen mit einer Einzelhandelsnutzung

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			7.) Die Stadt Datteln vertritt die Auffassung, dass die im beigefügten „Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens“ die Daten zum Nachfragepotential, Umsatz und geschätzten Kaufkraftabfluss methodisch bzw. rechnerisch überwiegend nicht nachvollziehbar ist. Insbesondere die Abschnitte 6.2 „städtebauliche Bewertung“ vorgenommene Prognose einer Umverteilung des Umsatzes in Datteln von maximal rund 4 % (Elektrofachmarkt) wird nicht näher erläutert oder konkretisiert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für die Branche „Elektro/Foto“ ein Nachfragepotential von		X	ist nicht vorgesehen und wäre überdies unter Betreiberge-sichtspunkten unzumutbar. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. La-demann & Partner</u> Es wurde bereits eingeräumt, dass die Gemeinde die Mög-lichkeit einer veränderten Einstufung hat. Insofern kann der Hinweis zur Kenntnis genommen werden, er ist aber auf-grund des gemeindeinternen Entscheidungsspielraumes nicht verfahrensrelevant. Die Festsetzung einer Obergrenze für die Gesamtverkaufs-fläche ist nicht erforderlich solange die gegenwärtig beab-sichtigten Fläche aufgrund der zu erwartenden Auswirkun-gen als unkritisch einzustufen sind. Für später anzusie-delnde Betriebe sind dann weitere Verträglichkeitsgutach-ten zu erstellen. Gegenstand des derzeitigen Verfahrens ist nicht die Definition der Grenzgrößen aller Sortimente für einen längeren Zeitraum. Da sich betriebswirtschaftliche Basisdaten aufgrund der hohen Dynamik im Handel auch kurzfristig ändern können, wäre eine vorausschauende Festlegung von Obergrenzen nur zweckmäßig, wenn wei-tere Ansiedlungen nach Art und Umfang zeitnah abzuse-hen sind. 7.) siehe Stellungnahme zu Punkt 3 Die Anregung ist unsubstantiiert. Aus Sicht der Stadt Cast-rop-Rauxel sind die Ausführungen unter Kapitel 5.3 „Wir-kungsprognose“ (S. 24 ff. des Gutachtens Dr. Lademann und Partner) methodisch plausibel hergeleitet. Die gewähl-te methodische Vorgehensweise ist aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel nicht zu beanstanden. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. La-</u>

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			16,6 Mio. € in Datteln berechnet wird. Der Anteil der Dattelner Bevölkerung am Einzugsgebiet des Elektrofachmarktes (insg. 146.100 Einwohner) beträgt immerhin 25 %. 8.) Im Hinblick auf die Lage des geplanten Einkaufszentrums am Standort des vorhandenen SB-Warenhauses „real“ wurden die kumulativen Auswirkungen bei den geschätzten Kaufkraftabflüssen ebenfalls nicht dargelegt.		X	<u>demann & Partner</u> Diese Kritik ist von gutachterlicher Seite zurück zu weisen. Sämtliche Basiszahlen des Rechenwerkes sind hinsichtlich der Quellen benannt. Die Seriosität der Daten ist damit nachprüfbar. Die Rechenverfahren sind ebenso nachvollziehbar, da die Rechengänge in den Tabellen kontrollierbar sind. Die angewandten Methoden sind fachüblich und werden in ähnlichen Formen von den meisten qualifizierten Gutachterbüros ebenfalls angewandt. Regelmäßiger Austausch mit Kommunen, IHK's, Verbänden und Wirtschaftsunternehmen bestätigen die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen. Der Bevölkerungsanteil allein ist noch nicht maßgeblich für die zu erwartenden Kaufkraftströme. Hierfür ist vielmehr eine Aufgliederung der Umsatzherkunft nach kleinräumigen Bindungsquoten des Nachfragepotenzials erforderlich. Die Marktdurchdringung eines Anbieters – und damit auch die jeweilige Umsatzherkunft aus den Teilbereichen seines Einzugsgebietes – ist in hohem Maße von der Wettbewerbssituation aus der jeweiligen Sicht der Verbraucher (Wohnort, Arbeitsplatz) abhängig. Dementsprechend fließt auch die Kaufkraft des zitierten Bevölkerungsanteils an verschiedene Anbieter/Standorte. 8.) Prüfungsrelevant sind die zu erwartenden Umsätze von Ansiedlungsvorhaben sowie deren Auswirkungen auf mögliche Umsatzumverteilungen. Ein „Agglomerationseffekt“ wurde aus Vorsichtsgründen dennoch durch Heraufsetzung der zu erwartenden Flächenleistungen berücksichtigt. Siehe auch Stellungnahme zu Punkt 5
62	Stadt Recklinghausen	24.09.03	Die Stadt Recklinghausen hat folgende Anregungen: 1.) Die Größenordnung des Vorhabens, die dadurch ent-		X	1.) Die Stadt Castrop-Rauxel ist im Rahmen ihrer kommu-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			stehende Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen sowie die Randlage des Standortes lassen eine räumliche und funktionale Zuordnung zu einem Nebenzentrum nicht zu.			nalen Planungshoheit frei in der Bestimmung städtebaulichen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten. Mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie dem Beschluss zur Einleitung eines formellen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich der Siemensstraße (Nebenzentrum Habinghorst) definiert. Die Agglomerationswirkung durch das Hinzutreten der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu bereits bestehenden Märkten wurde in dem Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner durch das Heraufsetzen der Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Jahr je m² Verkaufsfläche) über das marktübliche bzw. typischerweise je Sortiment zu erzielende Maß hinaus berücksichtigt. Die zu erzielenden Synergieeffekte wurden somit ausreichend in der Wirkungsprognose der Fa. Lademann & Partner untersucht. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Zu dieser Aussage ist aus gutachterlicher Sicht anzumerken, dass die Art des agglomerierten Angebots aufgrund der dortigen Betriebstypen für eine Ansiedlung in zentraler Lage innerhalb von innerstädtischen Nebenzentren wegen des Flächenbedarfs und der vorrangig PKW-orientierten Kundschaft nicht marktüblich ist und trotz des grundsätzlichen Planungszieles (integrierte Lagen zu bevorzugen) auch nicht wünschenswert ist. Will eine Gemeinde aus die inzwischen am Markt etablierte Form großflächiger Fachmärkte nicht verzichten (um sich nicht von der Marktentwicklung und dem Verbraucherverhalten abzukoppeln), so ist eine räumliche Zuordnung nicht auf Ortskerne vorzunehmen, sondern es sind verkehrsstrategisch auf die gesamte Gemeinde bezogene Standorte zu wählen, die aus

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			2.) Durch die Ansiedlung der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Castrop-Rauxel-Habinghorst sind negative Auswirkungen sowohl auf die Zentrenstruktur des Stadtzentrums von Recklinghausen als auch auf den Stadtteil Recklinghausen-Suderwich zu erwarten. 3.) Die Realisierung des Projektes würde den Bemühungen der Stadt Recklinghausen auf Erhalt und Stärkung ihres Stadtzentrums zuwiderlaufen. Es ist mit einem erheblichen Kaufkraftabzug aus den östlichen Stadtteilen Recklinghausens zu rechnen.		X X	den verschiedenen Stadt/Ortsteilen bzw. Nebenzentren gut erreichbar sind. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorgesehenen Betriebe vergleichsweise große Einzugsgebiete bedienen und insoweit in einem Mittelzentrum nicht in jedem Ortsteil dieser Betriebstyp (Warenpräsentation und Sortimentssegment) angesiedelt sein kann. 2.) Diese Aussage steht aus gutachterlicher Sicht im Widerspruch zu den oben angeführten Forderungen der Stadt Recklinghausen. Gerade weil für das Ansiedlungsvorhaben ein – bezogen auf die Gesamtstadt – zentraler Standort gewählt wurde, ist der Abstand zu den Nachbargemeinden vergleichsweise groß, Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden dadurch minimiert. Eine zentrale Lage in den Siedlungskernen z.B. in zentraler, nördlicherer Lage würde auf Recklinghausen eher Auswirkungen haben können. Eine Auswirkung auf das Zentrum von Recklinghausen kann aufgrund der Entfernung und der dortigen Angebotsvielfalt ausgeschlossen werden. Die Umsatzherkunft aus dem Stadtteil Recklinghausen-Suderwich liegt nach einer Berechnung (Anlage 5) bei ca. 1,5 %. 3.) Im Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass durch das Ansiedlungsprojekt keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Projektart und –größe wahren das Kongruenzgebot, welches nicht nur aus raumordnerischer Sicht einzuhalten ist, sondern auch aus absatz- und betriebswirtschaftlicher Sicht, da im Marktumfeld Wettbewerbsstandorte bestehen, die ein Eindringen in benachbarte Marktgebiete kaum zulassen. Allerdings sind aufgrund der Siedlungsdichte im Ruhrgebiet in allen Randgebieten von zentralen Orten Kaufkraftwanderung nicht auszuschließen. Dies Ströme stellen aber ein komplexes

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			4.) Zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens fehlt ein gutachterlicher Nachweis über die zu erwartenden Umsatzverlagerungen aus Recklinghausen, die vermutlich den abwägungsrelevanten Wert von 7 % überschreiten werden. 5.) Die Stadt Recklinghausen sieht in dem Vorhaben eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ihres Stadtzentrums sowie des Nebenzentrums Suderwich und äußert daher erhebliche Vorbehalte gegen die Planung.		X X	Geflecht dar, welches im wesentlichen per Saldo ausgeglichen ist. 4.) Umsatzverlagerungen sind auf der Basis der Gesamtstadt zu berechnen, d.h., dass mögliche Auswirkungen auf Recklinghausen unter Zugrundelegung des gesamten innerstädtischen Nachfragepotenzials und des gesamten örtlichen Umsatzes zu berechnen wären. Vor diesem Sachverhalt kann eine Umsatzverlagerung von über 7 % ausgeschlossen werden. Im übrigen sind abwägungsrelevante Größenordnungen immer vor dem Hintergrund der tatsächlichen Angebotssituation zwischen konkurrierenden Standorten zu bewerten und in soweit im Einzelfall auch unterhalb des genannten Wertes kritisch zu beleuchten (wie auch Werte oberhalb des genannten Wertes als unkritisch eingestuft werden können). 5.) Der interkommunale Wettbewerb ist unter den Kommunen wegen der hohen Siedlungsdichte ausgeprägt, er ist aber essentieller Bestandteil der bestehenden Wirtschaftsordnung. Das Baurecht hat nicht die Aufgabe wettbewerbsbehindernd oder –regulierend einzugreifen, dies ist vielmehr Aufgabe der jeweiligen Teilnehmer im Wirtschaftsleben. Raumordnerische Ungleichgewichte oder negative städtebauliche Effekte sind für das Recklinghausener Stadtzentrum von dem Ansiedlungsvorhaben nicht zu erwarten. Die für das Nebenzentrum Suderwich befürchteten Auswirkungen treffen ebenso auf die innergemeindliche Konkurrenzsituation zwischen Stadtzentrum und Nebenzentrum zu.
63	Stadt Waltrop	12.08.03	Trägerbeteiligung <u>Standortqualität</u> 1.) Die Stadt Waltrop bezweifelt, dass die zu erweiternde		X	1.) Die Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wird zur

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			SO-Fläche Teil des Nebenzentrums Habinghorst ist und somit einen integrierten Standort darstellt. Aufgrund der Lage der jetzigen SO-Fläche SB-Warenhaus (Real) und der geplanten Erweiterung in westlicher Richtung durch den Media-Markt stellt sich nach Ansicht der Stadt Waltrop die Situation so dar, dass diese SO-Fläche keinesfalls Teil des Nebenzentrums Habinghorst ist, sondern eine solitäre Lage darstellt, vor allem durch die Situation der Nord-Süd-Richtung verlaufenden stark befahrenen Bundesstraße 235, die den Ortsteil Habinghorst von der SO- und Gewerbefläche räumlich trennt. Das Planvorhaben entspricht somit nicht den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Nach Ansicht der Stadt Waltrop ist die Aussage im Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens durch die Firma Dr. Lademann & Partner, dass die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte über das Haupt- und Nebenzentrum hinausreichen und damit der Vorhabenstandort dem Siedlungsschwerpunkt Habinghorst zugeordnet sei, nicht haltbar. Die Standortqualität ist nicht gegeben und ein regionaler Konsens ist für die Erweiterung der SO-Fläche nicht möglich.			Kenntnis genommen. Der Standort des künftigen Einkaufszentrums ist einem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Castrop-Rauxel räumlich und funktional zugeordnet (siehe auch „Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann und Partner, Hamburg, 05/2003). Es obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihre Siedlungsschwerpunkte zu bestimmen. Die Stadt Castrop-Rauxel hat die Zielsetzung zur zukünftigen Entwicklung der Zentren und Einzelhandelsflächen mit der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (Vorlagen 355/2002 und 164/2003) konkretisiert. Danach soll das Nebenzentrum Habinghorst, bestehend aus den Bereichen Lange Straße und Siemensstraße, überörtliche Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet übernehmen, wobei der Standortbereich Siemensstraße das Entwicklungspotenzial des Nebenzentrums für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel darstellt. Das geplante Sondergebiet ist räumlich und funktional dem Siedlungsschwerpunkt/ Nebenzentrum Habinghorst zugeordnet. Im Urteil des Verwaltungsgerichts Münster (2K3122/99, „Beckum-Urteil“) wird ausgeführt, „dass die Gemeinden ihre Siedlungsschwerpunkte als Ausfluss ihrer Planungshoheit selbst bestimmen“. Räumlich zugeordnet sind diejenigen Standorte, die unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturentwicklung einer Gemeinde auf einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt hin ausgerichtet sind. Dies ist im vorliegenden Fall mit der Ausrichtung auf das Nebenzentrum Habinghorst eindeutig gegeben. Aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel sind die Voraussetzungen des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt. Die Berücksichtigung von Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 20 LPlG..

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						Die Bezirksplanungsbehörde hat im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) gemäß Punkt 3.2 des Einzelhandelserlasses NRW die Gemeinden beteiligt, die durch die beabsichtigte Ansiedlung betroffen sein können. Der Zeitraum, in dem die beteiligten Gemeinden Stellungnahmen abgeben konnten, endete am 02.10.2003. Nach Beurteilung der Lage der Dinge sowie dem augenblicklichen Stand des Verfahrens ist die Stadt Castrop-Rauxel davon überzeugt, dass die Inhalte der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind und das die Voraussetzungen sowohl des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogrammgesetzes (LEPro) als auch des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt bzw. beachtet werden. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot im Sinne des 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nach Einschätzung der Stadt Castrop-Rauxel nicht festzustellen. Sobald die landesplanerische Anpassungserklärung der Bezirksplanungsbehörde vorliegt, wird die Rechtskraft der Bauleitpläne (Änderung des FNP des vorhabenbezogenen BP) herbeigeführt werden. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> In der zitierten Stelle des Landesentwicklungsprogramms wird u.a. ausgeführt, dass die SO-Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur ausgewiesen werden sollen, soweit sie nach Art, Lage und Umfang der <u>angestrebten</u> zentralörtlichen Gliederung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten <u>zugeordnet</u> sind. (Zur Begrifflichkeit muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass „Siedlungsschwerpunkte“ über die Flä-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						chenausdehnung des „Hauptzentrums“ sowie von „Nebenzentren“ hinausragen. Siedlungsschwerpunkten zugeordnete Objekte müssen also nicht innerhalb von Haupt- oder Nebenzentren liegen.) Der oben zitierte Text macht deutlich, dass für die Ausweisung von SO-Gebieten nicht historische Strukturen maßgeblich sind. Vielmehr liegt es in der kommunalen Planungshoheit, neue Zentren innerhalb der Kommune zu planen oder Schwerpunkte zu verschieben. Im übrigen ist auch Umnutzung von brachgefallenen Flächen sowie die Anpassung an soziale, demografische und ökonomische Veränderungen mit der Veränderung von Standortqualitäten und Schwerpunktverschiebungen des öffentlichen Lebens in einer Kommune verbunden. In soweit liegt es auch in der Entscheidung von Kommunen, neue Standorte zu entwickeln, die in den ersten Entwicklungsphasen nicht notwendigerweise innerhalb historischer Zentren liegen müssen. Darauf deutet auch die Forderung des Landesentwicklungsprogramms hin, wonach eine räumliche und funktionale Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten gegeben sein muss. Diese Zuordnung des SO-Gebietes im Bereich der Siemensstraße ist aufgrund der Einzugsgebiete der bestehenden und geplanten Betriebe sowie des üblichen Verbraucherverhaltens gerade an diesem Standort durch marktgerechtes Verhalten gegenüber Habinghorst mit der räumlich engen Verbindung zur Langestraße gegeben. Wollte man die Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms oder des regionalen Einzelhandelskonzepts für das östliche Ruhrgebiet so eng auslegen, dass Ansiedlungsvorhaben nur innerhalb der jeweiligen Hauptgeschäftslage zulässig wären, würden verkrustete Siedlungs- und Handelsformen zementiert werden und eine Abkoppelung von der Marktentwicklung und vom Verbraucherverhalten bewirkt werden. Des weiteren würde hierdurch ein unzulässiger Eingriff in den Wettbewerb erfolgen, da neu Betriebsformen gegenüber konventionellen

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			<u>Umsatzverteilung</u> 2.) Die Stadt Waltrop geht davon aus, dass neben dem SO-Standort und dem jetzt vorhandenen SB-Warenhaus die Sogwirkung durch den geplanten Media-Markt und dem Teppichfachmarkt enorm verstärkt wird und den Kaufkraftabfluss der Stadt Waltrop weiter potenzieren würde. Die Berechnung von Dr. Lademann & Partner, dass durch den geplanten Media-Markt nur 4 % des Umsatzes aus der Stadt Waltrop und 6 % aus Datteln abfließt, wird bezweifelt, da offensichtlich hierin nicht die jetzt schon vorhandene		X	Angeboten mangels Verfügbarkeit von Grundstücken benachteiligt würden. Die Aussage der Stadt Castrop-Rauxel, dass für den Ansiedlungsbetrieb an der Siemensstraße keine alternativen Standorte an anderer Stelle – insbesondere in der Innenstadt – zur Verfügung stehen, konnte durch die Ausführungen der Stadt Waltrop nicht widerlegt werden. Sollten tatsächlich Brachflächen vorhanden sein, müssen diese nicht grundsätzlich auch für das anzusiedelnde Sortiment und den vorgesehenen Betriebstyp geeignet sein. Eine Ansiedlung großflächiger Fachmärkte mit preisaggressivem Marketing ist eher geeignet, Bedienungs-Fachgeschäften der Innenstadt zu schaden. Bei der Stärkung von Standorten im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung ist die Trennung von sogen. Lustkauf (innerstädtische Zentren) und Lastkauf (Fachmarktzentren) ein wesentliches Element zur „richtigen“ Profilierung von Quartieren. Die Ergänzung der bisherigen Angebote an der Siemensstraße durch neue Betriebe bestätigt den (langfristigen) Planungswillen der Kommune zu Entwicklung eines Schwerpunktstandortes und wirkt einer solitären Situation aus der ersten Entwicklungsphase des Standortes entgegen. 2.) Die Agglomerationswirkung durch das Hinzutreten der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu bereits bestehenden Märkten wurde in dem Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner durch das Heraufsetzen der Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Jahr je m² Verkaufsfläche) über das marktübliche bzw. typischerweise je Sortiment zu erzielende Maß hinaus berücksichtigt. Die zu erzielenden Synergieeffekte wurden somit ausreichend in der Wirkungsprognose der Fa. Lademann & Partner untersucht. Es ist weiter festzuhalten, dass der Elektrofachmarkt als

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			nen Umsatzherkünfte Waltrops aufgrund des vorhandenen SB-Verbrauchermarktes eingerechnet sind. Diese müssen mit in die Berechnung einfließen und führen dazu, dass die Potenzierung der Umsätze aus Waltrop aufgrund der jetzt schon vorhandenen Ausstrahlung des SB-Verbrauchermarktes und der zukünftigen Agglomeration im SO-Gebiet „Siemensstraße“ verstärkt negative Auswirkungen für Waltrop haben wird.			zentrenrelevant und der Teppich-/Heimtextilfachmarkt als teilweise zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW einzustufen sind. Nach verbreiteter Rechtsauffassung gilt, dass eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Regel nur dann zu erwarten ist, wenn durch das Vorhaben mehr als 10% des Einzelhandelsumsatzes vor Ort umverteilt werden. Bei Heranziehung der 10%-Marke als Beurteilungskriterium kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Fachmarktansiedlungen, bezogen auf die untersuchten Branchen die zentralen Versorgungsbereiche von Castrop-Rauxel (Altstadt, Habinghorst) nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen wird. Die Umverteilungsquoten - auch für die Herner Innenstadt – liegen deutlich unterhalb der 10%-Grenze. Vielmehr werden hohe Kaufkraftabflüsse aus Castrop-Rauxel deutlich reduziert, was zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt mit einem Versorgungsbereich von 100.000 Einwohnern führen wird. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Hier wird ein unlogischer Gedankengang vorgetragen, der fachlich und formell nicht greifen kann. Formell sind nur die Umsätze zu ermitteln, die durch die Neuansiedlung zu Verlagerungen führen werden. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass bisher intakte Strukturen nicht gefährdet werden sollen. Die Möglichkeit, dass bisherige Strukturen bereits nicht mehr intakt sind, wird bei der Bewertung und Abwägung der ermittelten Verdrängungsquoten berücksichtigt. Deshalb können Gefährdungswerte auch keine absoluten Grenzwerte darstellen, sondern es bleibt die individuelle (Einzelfall)Entscheidung maßgeblich. Die im Gutachten aufgeführten Umsatz-Umverlagerungen sind

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		15.08.03	3.) Nicht nachvollziehbar ist, warum nach der Berechnung von Dr. Lademann & Partner nur die Städte Waltrop und Datteln einbezogen wurden, jedoch nicht Umsatzherkünfte und Kaufkraftabflüsse aus den Städten Recklinghausen, Herne und Dortmund, die ebenfalls Nachbarstädte sind. Auch aus diesen Städten sind Kaufkraftabflüsse zu erwarten. Die Stadt Waltrop bezweifelt, dass nicht doch der sogenannte Schwellenwert, wie im Regionalen Einzelhandelskonzept angegeben, von 20% erreicht werden könnte. Öffentliche Auslegung Verweis auf Stellungnahme zur Trägerbeteiligung		X	daher im Sinne der Prüfungsaufgabe korrekt. (Würde man den Ausführungen der Stadt Waltrop folgen, so würde dies bedeuten, dass bei Neuansiedlungen innerhalb von Zentren bei Erfordernis der Schaffung neuen Baurechts auch die Umsätze der dort bereits vertretenen Anbieter mit heranziehen um die Wettbewerbssituation zu anderen zentralen Standorten zu beurteilen – dann dürften in Castrop keine Neuansiedlungen entstehen, um Rauxel nicht zu gefährden. 3.) Diese Unterstellung könnte dann berechtigt sein, wenn in weitem Umfeld keine weiteren Wettbewerber bestehen würden. Tatsächlich gibt es aber eine Anzahl von sehr marktstarken Mitbewerbern, die z.T. sogar dem gleichen Konzern angehören. Es ist einerseits betriebswirtschaftlich unklug, dem eigenen Hause (starke) Konkurrenz zu machen, andererseits ist ein begrenzter Kaufkraftaustausch aber ohnehin unvermeidbar. Dieser fließt bei typengleichem Angebot aber in beiden Richtungen. „Vagabundierende Umsätze“ und Synergieeffekte aufgrund hohen Agglomerationsgrades wurden deshalb bei den gutachterlichen Berechnungen aus Vorsichtsgründen bereits in Form erhöhter Flächenproduktivitäten berücksichtigt. Die durchaus vorsichtigen (projektkritischen) Basiszahlen und Rechenmethoden führen dennoch zu den städtebaulich als verträglich einzustufenden Verdrängungsquoten (betriebswirtschaftlich individuelle Verdrängungsquoten sind nicht Gegenstand des Verfahrens). Die Einbeziehung der Städte Waltrop und Datteln erfolgte mangels dortiger vergleichbarer Angebote und der vergleichweisen Nähe zum Vorhabenstandort. In anderen umliegenden Kommunen sind Wettbewerbsangebote vorhanden, die das prospektive Projekt-Einzugsgebiet begrenzen.

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
64	Stadt Herne	13.08.03	Öffentliche Auslegung 1.) Die Stadt Herne unterstellt, dass im Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit „die Untersuchung der Auswirkungen auf die Zentrenstruktur aus Gründen der Überschaubarkeit auf die zentralen Lagen der Stadt Castrop-Rauxel beschränkt wird, bzw. lediglich die nördlich angrenzenden Gemeinden Waltrop und Datteln in eine überkommunale Wirkungspronosen einbezogen“ seien. 2.) Die Stadt Herne kann der abschließenden Aussage des Einzelhandelsgutachtens, dass insbesondere im Bereich der Unterhaltungselektronik „nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden“ vorliegen, ohne quantifizierte Aussagen über die zu erwartende		X X	1.) Diese Feststellung ist unrichtig. Das Untersuchungsgebiet wurde an dem prospektiven Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens ausgerichtet. Dabei wurde innerhalb des Untersuchungsgebietes eine Abschöpfungsanalyse durchgeführt, die die Ermittlung der prospektiven Umsatzumverteilung ermöglicht. Die Begrenzung des Untersuchungsraumes richtete sich nach der am Markt vorhandenen Wettbewerbssituation. Räume bzw. Standorte in Nachbarkommunen mit starken und/oder typengleichen Anbietern waren nicht in die Untersuchung einzubeziehen, da der vorgesehene Anbieter im Grundsatz nicht weiter in das benachbarte Marktgebiet einstrahlt, wie dieses auch in das Marktgebiet des neuen Anbieters. In soweit ergibt sich aus absatzwirtschaftlicher Sicht eine „natürliche Begrenzung“ der jeweiligen Einzugsgebiete der im Wettbewerb befindlichen Anbieter. Zwischen diesen findet allerdings durchaus ein Kaufkraft-/Umsatzaustausch statt, der sich im Wesentlichen aber per Saldo ausgleicht. Mit anderen Worten: Der neue Anbieter holt aus Nachbarkommunen Umsätze zurück, die zuvor mangels örtlichem Angebot aus der Standortgemeinde abgeflossen waren. In soweit wird dem Ziel einer möglichst innergemeindlichen Versorgung Rechnung getragen. Die beispielhafte Darstellung von Herner Anbietern diene der Verdeutlichung, warum Herne nicht im untersuchungsrelevanten Gebiet liegt und wie die interkommunale Wettbewerbssituation zu Castrop-Rauxel einzuschätzen ist. 2.) Die Agglomerationswirkung durch das Hinzutreten der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen zu bereits bestehenden Märkten wurde in dem Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner durch das Heraufsetzen der Flächen-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			Nachfrageumverteilung, nicht folgen. Die Stadt Herne nimmt an, dass die im Gutachten mit 12,5 Mio. Euro angenommenen „Kompensationseffekte durch Bindung bisheriger Nachfrageabflüsse“ zu Lasten bestehender Betriebe im Einzugsbereich des Vorhabens, so auch in Herne gehen wird. Dem Grundsatz des Gutachters, diese faktischen Auswirkungen mit der Begründung eins nicht zentrengerechten Versorgungsgrades in Castrop-Rauxel zu umgehen, kann nicht gefolgt werden. Es wird daher gebeten, eine entsprechende Untersuchung zu veranlassen, durch die der zu erwartende Kaufkraftabfluss in Herne ermittelt wird.			produktivitäten (Umsatz pro Jahr je m² Verkaufsfläche) über das marktübliche bzw. typischerweise je Sortiment zu erzielende Maß hinaus berücksichtigt. Die zu erzielenden Synergieeffekte wurden somit ausreichend in der Wirkungsprognose der Fa. Lademann & Partner untersucht. Es ist weiter festzuhalten, dass der Elektrofachmarkt als zentrenrelevant und der Teppich-/Heimtextilfachmarkt als teilweise zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW einzustufen sind. Nach verbreiteter Rechtsauffassung gilt, dass eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Regel nur dann zu erwarten ist, wenn durch das Vorhaben mehr als 10% des Einzelhandelsumsatzes vor Ort umverteilt werden. Bei Heranziehung der 10%-Marke als Beurteilungskriterium kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Fachmarktansiedlungen, bezogen auf die untersuchten Branchen die zentralen Versorgungsbereiche von Castrop-Rauxel (Altstadt,Habinghorst) nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen wird. Die Umverteilungsquoten - auch für die Herner Innenstadt – liegen deutlich unterhalb der 10%-Grenze. Vielmehr werden hohe Kaufkraftabflüsse aus Castrop-Rauxel deutlich reduziert, was zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt mit einem Versorgungsbereich von 100.000 Einwohnern führen wird. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Aufgrund der dargestellten Wettbewerbssituation im Großraum und die dadurch bedingten (begrenzten) Einzugsgebiete für die einzelnen Elektro-Fachmärkte konnte ein untersuchungsrelevantes Einzugsgebiet für die zu erwartenden Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens definiert werden, von dem Herne aus den genannten Gründen nicht mehr nennenswert betroffen ist. Die prospektive Nachfra-

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						geumverteilung wird im Gutachten anhand der Marktanteile dargestellt. Da Verdrängungsquoten grundsätzlich nur geringer (im Extremfall allenfalls gleich hoch) wie die prospektiven Marktanteile sein können, genügt die qualitative Feststellung, dass für Herne eine nicht mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.
	Werbe- gemeinschaft Castrop- Altstadt	22.08.03	Die Werbegemeinschaft macht Bedenken geltend. Eine Begründung soll nachgereicht werden.		X	Da keine Begründung nachgereicht wurde und auch keine Anregungen im einzelnen genannt wurden, ist keine Abwägung möglich.

Abhandlung der redaktionellen Änderungen der Begründung

Hinzuzufügende Textpassagen sind grau hinterlegt, entfallende Textpassagen wurden durchgestrichen.

Die im folgenden dargestellten Veränderungen sollen in der Begründung vorgenommen werden (die Nummern entsprechen den Kapiteln der **Begründung**):

• **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Seite 4)**

Kernsortiment:

1. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Video, Videothek, Büro-/Telekommunikation,
2. Computer und Zubehör, Software,
3. Elektro-/Elektrohaushaltsgeräte,
4. Leuchten,
5. Foto, Optik und Akustik,
6. Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Teppiche),
7. Stoffe, Kurzwaren, Wolle
8. Haushaltswaren (Hausrat, Glas, Porzellan) (200 m²),
9. Geschenk- und Bastelartikel (100 m²),

• **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Seite 4 und 5)**

Neben den zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten sind im sonstigen Sondergebiet großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige und nicht-großflächige Handelsbetriebe mit folgenden als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten allgemein zulässig:

1. Möbel, Klein- und Mitnahmемöbel
2. Matratzen und Zubehör
3. Tapeten, Farben/ Lacke, Teppiche/Teppichböden, Bodenbeläge aller Art
4. Baumarktspezifische Sortimente/ Heimwerkerbedarf
5. Rollos, Jalousien
6. ~~Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör~~
7. ~~Blumen, Gehölze und Gartenzubehör~~
8. ~~Elektrogroßgeräte~~
9. ~~Büroeinrichtung/ Büroorganisation~~
10. ~~Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf~~
11. ~~Campingartikel~~
12. ~~Autoteile und Zubehör~~
13. ~~Boote und Zubehör~~

- **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Seite 5 und 6)**

Im sonstigen Sondergebiet sind folgende als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant bewertete Sortimente als Randsortiment nur ausnahmsweise zulässig:

1. Sportartikel (Sportgeräte / -zubehör),
2. Stoffe, Kurzwaren, Wolle,
3. Baby- / Kinderartikel,
4. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Video, Videothek, Büro-/Telekommunikation,
5. Computer und Zubehör, Software,
6. Elektro-/Elektrohaushaltsgeräte,
7. Haushaltswaren (Hausrat, Glas, Porzellan),
8. Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Teppiche),
9. Foto, Optik und Akustik,
10. Geschenk- und Bastelartikel

- **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Seite 6)**

Sonstige Anlagen und Nutzungen:

Im Sondergebiet sind darüber hinaus folgende Anlagen und Nutzungen, die ein Einkaufszentrum sinnvoll ergänzen können, nur ausnahmsweise zulässig:

1. Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe soweit diese mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind:
2. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomie,
5. nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

sowie großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige und nicht-großflächige Handelsbetriebe mit folgenden als nicht zentrenrelevanten Sortimenten

7. Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör
8. Blumen, Gehölze und Gartenzubehör
9. Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf
10. Campingartikel
11. Autoteile und Zubehör
12. Boote und Zubehör

- **8.2 Entwässerung (Seite 13)**

Das Entwässerungskonzept (Überrechnung des Hauptsammlers Habinghorster Straße/Ohmstraße ; September 2003) sieht für die Fläche des geplanten Vorhabens vor, dass das von den Stellplatzflächen bzw. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den neuen Mischwasserkanal der Siemensstraße eingeleitet werden wird. Auch Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wartburgstraße abgeleitet. ~~an den neuen Hauptsammler in der Siemensstraße angeschlossen.~~ Zur Reduzierung der auf diesem Grundstück zu erwartenden Niederschlagsmenge sollte laut Gutachter die an der nördlichen Grenze gelegene Zufahrt ins Bankett entwässern (breitflächige Versickerung). ~~Ob darüber hinaus ein Teil des Dachflächenwassers der geplanten Baukörper örtlich versickert werden kann, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.~~

- **Ergänzung der Anlagen (Seite 18)**

Die Liste der Anlagen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan ist um folgende zu ergänzen:

7. Überrechnung des Hauptsammlers Habinghorster Straße / Ohmstraße
Erläuterungsbericht, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, 50374 Erftstadt,
im September 2003, Bearbeiter Dipl.-Ing. Stefan Bolm
8. Castrop-Rauxeler Sortimentsliste

Abhandlung der redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes

Hinzuzufügende Textpassagen sind grau hinterlegt, entfallende Textpassagen wurden durchgestrichen.

Die im folgenden dargestellten Veränderungen sollen im **Bebauungsplan** vorgenommen werden:

- **Redaktionelle Änderungen zur Klarstellung einzelner Festsetzungen sowie Streichung von Festsetzungen**

2.1 Im Sondergebiet sind großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige und nicht-großflächige Handelsbetriebe mit folgenden als zentrenrelevant bewerteten Sortimenten und folgenden maximalen Verkaufsflächen allgemein zulässig:

1. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Video, Videothek, Büro-/Telekommunikation,
2. Computer und Zubehör, Software,
3. Elektro-/Elektrohaushaltsgeräte,

4. Leuchten,
5. Foto, Optik und Akustik,
6. Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Teppiche),
7. Stoffe, Kurzwaren, Wolle
8. Haushaltswaren (Hausrat, Glas, Porzellan) (200 m²),
9. Geschenk- und Bastelartikel (100 m²),

Die Gesamtverkaufsfläche der unter Ziffer 1 bis 5 aufgeführten Sortimente darf insgesamt maximal 2.600 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gesamtverkaufsfläche der unter Ziffer 6 und 7 aufgeführten Sortimente darf insgesamt 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2.2 Im Sondergebiet sind großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige und nicht-großflächige Handelsbetriebe mit folgenden als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten allgemein zulässig:

1. Möbel, Klein- und Mitnahmemöbel
2. Matratzen und Zubehör
3. Tapeten, Farben/ Lacke, Teppiche/Teppichböden, Bodenbeläge aller Art
4. Baumarktspezifische Sortimente/ Heimwerkerbedarf
5. Rollos, Jalousien
- ~~6. Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör~~
- ~~7. Blumen, Gehölze und Gartenzubehör~~
- ~~8. Elektrogroßgeräte~~
- ~~9. Büroeinrichtung/ Büroorganisation~~
- ~~10. Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf~~
- ~~11. Campingartikel~~
- ~~12. Autoteile und Zubehör~~
- ~~13. Boote und Zubehör~~

2.4 Randsortimente als Einzelhandels- bzw. Handelssortimente (Warengruppen) müssen dem in den textlichen Festsetzungen 2.1 , und 2.2 und 2.5 definierten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sein.

2.4.2 Im Sondergebiet sind folgende als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant bewertete Sortimente als Randsortiment nur ausnahmsweise zulässig:

1. Sportartikel (Sportgeräte / -zubehör),
2. Stoffe, Kurzwaren, Wolle,
3. Baby- / Kinderartikel,
4. Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Video, Videothek, Büro-/Telekommunikation,
5. Computer und Zubehör, Software,
6. Elektro-/Elektrohaushaltsgeräte,
7. Haushaltswaren (Hausrat, Glas, Porzellan),
8. Haus- und Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Teppiche),

9. Foto, Optik und Akustik,
10. Geschenk- und Bastelartikel

2.5 Im Sondergebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Dienstleistungs- und nicht störende Handwerksbetriebe soweit diese mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar sind
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomie
- nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

sowie großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige und nicht-großflächige Handelsbetriebe mit folgenden als nicht zentrenrelevanten Sortimenten

- Fahrräder und Zubehör, Motorradzubehör
- Blumen, Gehölze und Gartenzubehör
- Tiernahrung, Tiere, Zoobedarf
- Campingartikel
- Autoteile und Zubehör
- Boote und Zubehör

- **Textliche Ergänzung des Hinweis 3**

3. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a Landeswassergesetz)

Nach dem Durchführungsvertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet, das Niederschlagswasser nach den Regelungen des Landeswassergesetzes entsprechend dem Entwässerungsgutachten des Ingenieurbüros Fischer vom Dezember 1996, ergänzt durch „Überrechnung des Hauptsammlers Habinghorster Straße / Ohmstraße; vom September 2003“ abzuführen (siehe Anlage 5 und 7 der Begründung).

- **Redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die Satzungsfassung**

Zur Satzungsfassung sind redaktionelle Anpassungen wie z. B. die Aktualisierung des Bearbeitungsstandes durchzuführen.

Zusatzberechnungen zur Rekrutierung des Zielumsatzes des Media Marktes aus den im Gutachten nicht im einzelnen ausgewiesenen Städten bzw. Stadtteilen RE-Suderwich und Oer-Erkenschwick

Einzugsgebiet und Abschöpfungsquoten

Zone I	Castrop-Rauxel	bis 85 %
Zone II	Suderwich / Datteln	5 bis 10 %
Zone III	Waltrop	bis 5 %

Umsatzherkunft des Vorhaben im Einzugsbereich lt Gutachten Lademann

	EWO	Umsatz in Mio. €
Zone I	78471 CAS	13,70
Zone II	39.816 RE/DAT/OER	0,99 ¹⁾ nur Datteln wurde berücksichtigt
Zone III	30787 Waltrop	0,66
diffus		0,75
Zielumsatz Media Markt		16,10

Umsatzherkunft aus den nicht berücksichtigten Städten bzw. Stadtteilen

Ort	EWO	Kkraft i.Mio €	Umsatzherkunft i. Mio €
Oer-Erk	15350	6,71	0,34
RE-Suderw	5700	2,49	0,25
			0,58

Quelle: Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung /
Abteilung Stadtentwicklung und Statistik