

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-20-80/56
Datum: 16.01.2004

2004/038
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.02.2004	
Rat der Stadt	12.02.2004	

Betreff

BAULEITPLANUNG

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich: Siemensstraße

hier: a) Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 20.11.2003

b) Entscheidung über die Anregungen

c) Berücksichtigung der redaktionellen Veränderungen

d) Feststellungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt:

a) Den Feststellungsbeschluss vom 20.11.2003 aufzuheben.

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die vorgebrachten Anregungen im einzelnen erneut geprüft und abgewägt. Er beschließt,

b) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1) angegeben ist.

c) die redaktionellen Änderungen so zu berücksichtigen, indem die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht wie in der Anlage 2 beschrieben ergänzt bzw. geändert wird.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese

zum Beschluss.

- d) Der Rat beschließt erneut die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB und billigt den zugehörigen Erläuterungsbericht in seiner geänderten Fassung (Anlage 4).

Im Vergleich zum Durchführungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Änderungsbereich verkleinert. Die Flächen südlich der Siemensstraße sind nicht mehr Gegenstand der Änderung (Anlage A).

.....
K r u s e,
Bürgermeister

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel soll in einem Bereich des Ortsteiles Habinghorst geändert werden. Der Bereich umfasst Teilflächen der Siemensstraße sowie den Bereich nördlich der Siemensstraße, zwischen Wartburgstraße und Real-Markt.

2. Bisheriges Verfahren

Verfahrensdaten

Durchführungs- und Offenlegungsbeschluss des Betriebsausschusses III	04.12.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.06.2003 - 25.07.2003
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	27.03.2003 - 04.04.2003
Öffentliche Auslegung	13.08.2003 - 12.09.2003
Feststellungsbeschluss	20.11.2003

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

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich nördlich der Siemensstraße als gewerbliche Baufläche dar.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, auf der nördlichen 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 mittlere 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 der derzeit dargestellten gewerblichen Baufläche nicht zulässig, sondern bedarf der Ausweisung als Sondergebiet.

Zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang soll auch die Darstellung der Hauptverkehrsstraßen angepasst werden. Dies betrifft den Bereich des Kreisverkehrs Siemensstraße und die Anbindung des Gewerbegebietes westlich der Wartburgstraße.

- **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**

Im Vergleich zum Durchführungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich Planverfahren gezeigt, dass ein Planerfordernis zur Änderung der rechtswirksamen Darstellung der Flächenausweisung südlich der Siemensstraße nicht erforderlich/ gegeben ist. Die Darstellung der Bereiche südlich der Siemensstraße als gewerbliche Baufläche wird beibehalten/bleibt unverändert.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben **keine Kosten**.

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

a) beiliegende Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1)

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und zum erneuten Feststellungsbeschluss

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und zum erneuten Feststellungsbeschluss haben sich Darstellungsergänzungen und Textergänzungen im Erläuterungsbericht und Flächennutzungsplan ergeben, die als redaktionelle Änderungen in der Anlage 2 aufgeführt sind.

Nach dem Beschluss des Rates vom 20.11.2003 über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Nördlich Dornbachstraße“ als Satzung wurde auf Antrag des Vorhabenträgers die Zweckbestimmung im Verfahren in „Elektrofachmarkt und Fachmarkt für Möbel und Teppiche konkretisiert.

Analog zu dieser Änderung wurde zugleich die Zweckbestimmung in Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nach Feststellungsbeschluss angepasst.

Da die Konkretisierung der Zweckbestimmung die Nutzungsmöglichkeiten eher einschränken denn erweitern, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Änderung der Zweckbestimmung lediglich ein erneuter Feststellungsbeschluss erforderlich.

Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann somit verzichtet werden.

8. 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 (LPlG) 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 Abstimmungsgespräch zwischen Stadt und Bezirksplanungsbehörde statt. Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegen die konkrete Ansiedlung eines Elektrofachmarktes und eines Fachmarktes für Möbel und Teppiche erhoben.

In der weiteren Prüfung zur Erteilung des landesplanerischen Testats wurden jedoch seitens der Bezirksplanungsbehörde nach dem Beschluss des Rates vom 20.11.2003 hinsichtlich der Bezeichnung des Sondergebietes in der 56. Flächennutzungsplanänderung landesplanerische Bedenken geäußert.

Um den in diesem Zusammenhang konkretisierten Zielen der Landesplanung Rechnung tragen zu können und die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes bzw. die Her-

stellung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen zu können, beantragte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 14.01.2004 (siehe Anlage 6), die textlichen Festsetzungen entsprechend der Forderungen der Bezirksplanungsbehörde zu ändern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Änderungen ist ein erneuter Beschluss des Rates über die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Nördlich Dornbachstraße“ als Satzung erforderlich. Zugleich ist, um dem Entwicklungsgebot in der Bauleitplanung zu entsprechen, die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes redaktionell hinsichtlich der Definition der Zweckbestimmung des dargestellten Sondergebietes anzugleichen.

Die landesplanerische Anpassungserklärung liegt vor. Damit hat die Bezirksplanungsbehörde erklärt, dass die Inhalte der modifizierten Bauleitplanung an die Ziele und Inhalte der Raumordnung und Landesplanung angepasst sind (siehe Anlage 6).

9. Anlagen

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger
- Anlage 2: Abhandlung der redaktionellen Veränderungen nach der öffentlichen Auslegung und zum erneuten Feststellungsbeschluss
- Anlage 3: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 4: Erläuterungsbericht
- 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 6: Landesplanerische Anpassungserklärung gem. § 20 LPlG

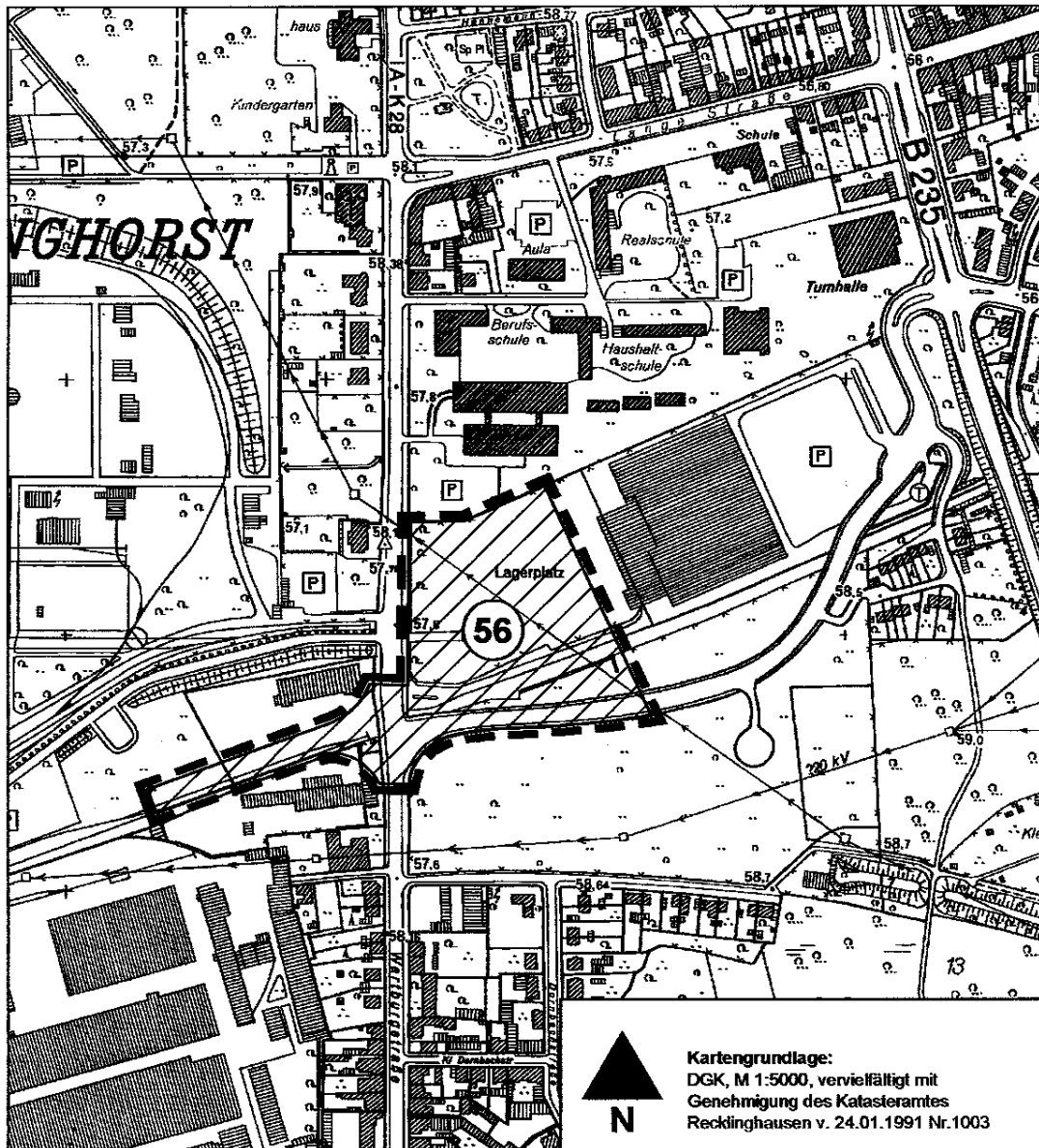
Anlage A



Änderungsbereich

Übersichtsskizze
zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich: »Siemensstraße«



Abwägungsvorschlag zur
56. Flächennutzungsplanänderung
„Siemensstraße“

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger

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

Nr.	Liste der Träger öffentlicher Be- lang	Nr.	
1	Bergamt Recklinghausen	49	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
2	Deutsche Steinkohle AG	50	Staatliches Umweltamt Herten
3	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Bielefeld	51	Emschergenossenschaft
4	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Münster	52	Kreis Recklinghausen
5	Westfälisches Amt für Archäologie Außenstelle Olpe	53	Bezirksregierung Münster ; Dezer- nat 53
7	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	54	Bezirksregierung Münster ; Dezer- nat 61
8	Handwerkskammer Münster	55	Bezirksregierung Münster; Dezernat 22.5
20	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	56	Finanzamt Recklinghausen
25	Straßenbahn Herne-Castrop-Rauxel GmbH	57	Polizeipräsidium Recklinghausen
26	Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG	59	Stadt Datteln
27	Vestische Straßenbahnen GmbH	62	Stadt Recklinghausen
28	Dortmunder Stadtwerke AG	63	Stadt Waltrop
29	RWE Gas AG		
30	RWE Net AG, Netzregion Nord		
31	RWE Net Ag, Abteilung NT-LN		
32	Pipeline Engineering GmbH		<u>Sonstige</u>
33	PLEdoc		WCA - Castrop-Altstadt
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		

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück-sichtigt		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.) Der IHK ist die Änderung des Flächennutzungsplanes unverständlich, da innerhalb des Sondergebietes des geplanten Freizeit- und Sportzentrums auf einer Verkaufsfläche von max. 14300 qm auch Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind. 2.) Die IHK ist der Auffassung, dass die Bezirksregierung einen Bedarf für einen großflächigen Elektrofachmarkt in der Größe von 2600 qm anerkannt hat, aber für den Standort innerhalb des Stadtgebietes selbst keine Feststellung getroffen hat. Im Gegensatz zu der Vorstellung der Stadt Castrop-Rauxel, dass die Planung im Stadtteilzentrum Habinghorst erforderlich ist, da weder im Kernbereich des Hauptzentrums Altstadt Castrop noch in dessen unmittelbarer Peripherie kurz- und mittelfristig Flächen für zentrenrelevante Sortimente des großflächigen Einzelhandels im Segmentbereich „Medien/Technik“ /Elektrofachmarkt) zur Verfügung stehen würden, ist die IHK der Auffassung, dass in der Innenstadt Castrop-Rauxel sofort verfügbare Verkaufsflächen in der angegebenen und gewünschten Größenordnung zur Verfügung stehen.		X X	1.) Die Stadt Castrop-Rauxel ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit frei in der Bestimmung städtebaulicher 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. 2.) 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 innenstadtrelevanten Sortimenten und 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

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück-sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			3.) Die IHK stellt fest, dass zwischen dem vorhandenen Stadtteilzentrum Habinghorst mit der Lange Straße und dem geplanten Standort die B 235 verläuft, die hier eine Zäsur darstellt, so dass ein fußläufiger Verkehr zwischen dem vorh. Nahversorgungszentrum und dem SB-Warenhaus praktisch nicht stattfindet. 4.) Im Hinblick auf die rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietsflächen und zum Teil leerstehenden Verkaufsflächen in der Innenstadt macht die IHK Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung geltend, da durch die geplante Fachmarktansiedlung eine erhebliche Kaufkraftumlenkung in ein Gewerbegebiet zu Lasten der Innenstadt führen und weitere Leerstände von Einzelhandelsbetrieben in Castrop-Rauxel nach sich ziehen.		X X	pauschale Votum der IHK zur Ansielung eine Elektrofachmarktes in der Innenstadt aus fachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. 3.) 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-Prinzip handelt. Insofern kann ein begrenzter fußläufiger Verkehr zwischen den Einheiten am vorgesehenen Standort nicht als Versagungsgrund für die Zulässigkeit des Ansiedlungsvorhabens angeführt werden. 4.) 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 Haupteinkaufsbereich 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

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						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> Diese Befürchtung könnte gutachterlicherseits geteilt werden, wenn es sich bei dem Ansiedlungsbegehren um innenstadtrelevante Sortimente <u>und</u> um innenstadttypische Betriebsformen handeln würde. Im vorliegenden Fall werden Käuferzielgruppen angesprochen, die nicht traditioneller Weise in der Innenstadt Elektroartikel kaufen, sondern die ihre Einkäufe bisher in vergleichbaren Einrichtungen in anderen Kommunen getätigt haben, die also mangels örtlichem Angebot ein dysfunktionales Einkaufsverhalten praktizierten. Die durchaus bedauernswerten Leerstände der Innenstadt können nicht durch Verzicht auf großflächige Fachmärkte außerhalb der innerstädtischen Kernlagen reduziert werden, sondern nur durch Stärkung der innenstadttypischen Angebote hinsichtlich Sortiment und Betriebsform (Größe, Warenpräsentation, Bedienung, Genre). Im übrigen kann an der Entwicklung in vielen Großstädten auch abgelesen werden, dass dort, wo großflächige Fachmärkte innerhalb der Innenstädte eingerichtet wurden (z.B. durch Umnutzung von Kauf-/Warenhäusern zu Themenhäusern), sich Elektrofachgeschäfte keinesfalls besser am Markt gehalten haben. 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		11.09.03	5.) Die IHK weist darauf hin, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet nördlich der Dornbachstraße im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer aufgestellt wurde, um zu verhindern, dass das vorhandene Nahversorgungszentrum Habinghorst zur absoluten Bedeutungslosigkeit herabgestuft wird. Öffentliche Auslegung 6.) Die IHK ist der Auffassung, dass zu prüfen ist, inwieweit die Planung mit der zentralörtlichen Gliederung übereinstimmt, da bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Überschreitung des Versorgungsbereiches der Ansiedlungsgemeinde nicht erfolgen soll. In einem zweiten Schritt ist dann zu prüfen, inwieweit der Planstandort den Siedlungsschwerpunkten räumlich-funktional zugeordnet ist. 7.) Die IHK stellt fest, dass entgegen der Aussagen der Stadt Castrop-Rauxel in der Altstadt Castrop-Rauxel ausreichende und ausreichend große Flächen für die Ansiedlung eines solchen Fachmarktes auch sehr kurzfristig zur Verfügung stehen. Die Altstadt Castrop als Hauptzentrum der Stadt Castrop-Rauxel ist deshalb der funktional geeignete Siedlungsschwerpunkt nach den Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammgesetzes. Die IHK macht daher nachdrücklich erhebliche Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes zur Änderung der gewerblichen Baufläche im Bereich der Siemensstraße in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäss § 11 Abs. 3 BauNVO geltend und ist der Auffassung, dass diese Planung mit den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LEPro nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.		X X X	Siehe auch Gutachten der Fa. Dr. Lademann und Partner 6.) siehe Stellungnahme zu Punkt 1, 4 und 7 7.) 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. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1 und 4 <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> Bestimmte heute marktübliche Betriebsformen sind an

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			8.) Die Ansiedlung eines Medien- und Technikfachmarktes in der City dagegen würde, nach Auffassung der IHK, die Kun-		X	recht genau definierte Standortanforderungen gebunden. Werden diese nicht erfüllt, so sind diese Betriebe nicht zu gewinnen und das örtliche Angebot verarmt. Die Folge ist die Erhöhung von großräumigen Kaufkraftwanderungen und eine Abwertung der mittelzentralen Funktionen. Gerade der letztgenannte Versorgungsauftrag der zentralen Orte der mittleren Hierarchie (Versorgung mit aperiodischen Gütern des allgemeinen und des gehobenen Bedarfs) ist aber prägend für Mittelzentren. Die Sicherstellung des Versorgungsauftrages erhält daher in der Abwägung den höheren Rang, als eine enge und eher historisierende Auslegung der Frage sogenannter integrierter Standorte. Auch bei Stagnation von Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum bedarf es aus (einzelhandels-)fachlicher Sicht der Entwicklung von Handelsformen, der Innovation und des Wandels. Insofern ist der Begriff des „integrierten Standortes“ branchendifferenziert und betriebstypendifferenziert anzuwenden. Für das Ansiedlungsvorhaben ist aufgrund der Art und Größe sowie des prospektiven Einzugsgebietes ein Standort wie die Siemensstraße als durchaus integriert einzustufen. Dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des erklärten kommunalen Planungswillens in Castrop-Rauxel. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich integrierte Standorte nicht notwendigerweise innerhalb von Siedlungskernen bzw. Haupt-/Nebenzentren befinden müssen. Des weiteren wird zu diesem Sachverhalt auf die Ausführungen an anderer Stelle verwiesen (Ausführungen zu den Anregungen der Stadt Waltrop). 8.) Der Wunsch nach Erhöhung der Kundenfrequenzen in der Innenstadt wird geteilt, auch wenn die negativen Effekte einer unerwünschten Verkehrsballung in der Regel

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück-sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			denfrequenz in der Innenstadt deutlich steigern können und damit die Attraktivität von Castrop Altstadt für den Einzelhandelskunden erheblich erhöhen. Gerade die großen Einzelhandelsbetriebe, die sonst nur in Sondergebieten zulässig sind, hätten hier ihren richtigen Standort.			argumentativ unterdrückt werden. Allerdings werden die möglichen Synergieeffekte hinsichtlich von Koppelkäufen erfahrungsgemäß weit überschätzt. Das heutige Einkaufsverhalten dient – insbesondere bei der Zielgruppe von Medien-/Technikmärkten – nicht der allgemeinen Versorgung von Gütern verschiedener Art, sondern es ist sehr gezielt auf einzelne Einkaufsbedürfnisse ausgerichtet. Gerade im Technikbereich findet ein intensiver Preisvergleich in einem erwarteten breiten und tiefen Sortiment statt. Dies hat zur Folge, dass trotz der Wegezeiten und –kosten eher weit auseinander liegende Anbieter aufgesucht werden, als Koppelkäufe in zentraler Lage durch hohe Besucherfrequenzen gefördert werden können. Die Förderung der Innenstädte muss daher im Rahmen einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung durch eigene Profile im bedienungs- und beratungsintensiven Angebotssegment erfolgen und nicht durch den Versuch einer Integration nicht mehr integrationsfähiger Käuferzielgruppen und Betriebstypen. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1 und 4
			9.) Aus Sicht der IHK ist der Standort in einem Bereich, der derzeit als Gewerbefläche ausgewiesen ist, städtebaulich nicht zu vertreten, da eine entsprechende Sondergebietsnutzung in Verbindung mit dem vorhandenen SB-Warenhaus die Kaufkraft in erheblichem Umfang aus der Altstadt Castrop in ein Gewerbegebiet umlenken würde. Dies hätte zur Folge, dass im Hauptzentrum mit weiteren erheblichen Leerständen im Einzelhandel gerechnet werden muss; die Altstadt würde damit weiter geschwächt.		X	9.) Die Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wird zur Kenntnis genommen. Der Standort 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

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			10.) Die IHK spricht sich daher gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus, und empfiehlt diesen Bereich weiter als gewerbliche Baufläche darzustellen und ihn für die Ansiedlung von Betrieben des Handwerks und des produzierenden Sektors vorzuhalten.		X	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. 10.) siehe Stellungnahme zu Punkt 1
8 bis 42 44 bis 46 48 bis 50			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
51	Emscher- genossen- schaft	22.09.03	Da sich der Anteil der abflusswirksamen Flächen gemäß der Flächenbilanz (Punkt 6.2 des Erläuterungsberichtes) durch den Fortfall der Grünfläche vergrößert hat, bittet die Emscher- genossenschaft um einen Nachweis der schadlosen Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Planbereich zum RÜB 04 / RRB 05 am Tiefgraben. 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 Regenwasserbehandlungsanlagen (RÜB 04 / RRB 05 am Tiefgraben) zu prüfen.		X	Die von der Emscher- genossenschaft aufgeführte Grün- fläche befindet sich westlich der Wartburgstraße und wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahre 1974 aufgenommen. Der Bereich ist in den letzten Jahren durch Baumaßnahmen (Kreisverkehr) bereits bebaut bzw. versiegelt worden. Eine Ableitung des Schmutz- und Niederschlags- wasser erfolgt seitdem bereits schadlos. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde lediglich die Darstellung der vorhandenen Nutzung angepasst. Die Anregungen sind somit, im Rahmen Änderung des Flächennutzungsplanes, gegenstandslos.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
52	Kreis Recklinghausen	11.09.03	Öffentliche Auslegung 1.) Bezüglich der Einzelhandelsnutzung ergeben sich keine grundsätzlichen Anregungen, es wird aber darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Verträglichkeit des Einzelhandelsprojektes die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster maßgeblich ist. 2.) Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird auf die Vorbelastungssituation des Plangebietes durch die querende Hochspannungsfreileitung sowie durch Verkehrslärm hingewiesen.	X		1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
				X		2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung sowie in der Ausführungsplanung sind die Punkte im einzelnen zu berücksichtigen.
53	Bezirksregierung Münster		Der Träger öffentlicher Belange hat keine Anregungen vorgebracht.			
55 bis 57			Die Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.			
59	Stadt Datteln	21.07.03	Trägerbeteiligung 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		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 Siemens-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück-sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			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 herauslese, 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.			straße (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> 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

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		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 3.) Die Begründung um Angaben zum tatsächlichen Kaufkraftabfluss zu ergänzen 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, ver-		X X X	Umsetzung der Ansiedlungsvorhaben (für die Gesamtflächen) zu erwarten ist. 2.) Die Anregung bezieht sich auf die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. 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 aus gutachterlicher Sicht 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.) Die Anregung ist unsubstantiiert und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. La-</u>

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			träglichen Unterhaltungselektronik-Marktes geführt werden. Diese werden durch einen weiteren Ausbau des nicht-integrierten Einkaufszentrums nicht nur gefährdet, sondern ausichtslos gemacht. 5.) Die Gesamtentwicklung des nicht-integrierten Standortes mit dem vorhandenen SB-Warenhaus und dem neuen Geschäftszentrum in seinen kumulierten Auswirkungen auf die Entwicklung der Dattelner Innenstadt als Grundlage für die weitere Planung beurteilen zu lassen, um zu vollständigem Abwägungsmaterial zu kommen.		X	<u>demann & Partner</u> Eine solche Verkürzung der Darstellung von Marktsituation und zu erwartenden Veränderungen eines marktaktischen 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 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. 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 fach-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
		08.09.03	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 verhindern. 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.		X	unüblich, 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 Anregung bezieht sich auf die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 und ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			7.) Die Stadt Datteln vertritt die Auffassung, dass die im beige-fügten „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 16,6 Mio. € in Datteln berechnet wird. Der Anteil der Dattelner Bevölkerung am Einzugsgebiet des Elektrofachmarktes (insg. 146.100 Einwohner) beträgt immerhin 25 %.		X	7.) Die Anregung ist unsubstantiiert. Aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel sind die Ausführungen unter Kapitel 5.3 „Wirkungsprognose“ (S. 24 ff. des Gutachtens Dr. Lademann und Partner) methodisch plausibel hergeleitet. Die gewählte methodische Vorgehensweise ist aus Sicht der Stadt Castrop-Rauxel nicht zu beanstanden. siehe auch Stellungnahme zu Punkt 3 <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & 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 klein-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berücksichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			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	räumigen 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 Heraussetzung 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 entstehende Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen sowie die Randlage des Standortes lassen eine räumliche und funktionale Zuordnung zu einem Nebenzentrum nicht zu.		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 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 beste-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						henden 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 den verschiedenen Stadt/Ortsteilen bzw. Nebenzentren gut erreichbar sind. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorgesehenen Betriebe vergleichsweise große Einzugsgebiete bedienen und insofern in einem Mittelzentrum nicht in jedem Ortsteil dieser Betriebstyp (Warenpräsentation und Sortimentssegment) angesiedelt sein kann.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		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.		X	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.) 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	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. Diese Ströme stellen aber ein komplexes Geflecht dar, welches im wesentlichen per Saldo ausgeglichen ist.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		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	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 Stadtzentrums von dem Ansiedlungsvorhaben nicht zu erwarten. Die für das Nebenzentrum Suderwich befürchteten Auswirkungen treffen ebenso auf die innergemeindliche Konkurrenzsituation zwischen Stadtzentrum und Nebenzentrum zu. Siehe auch Punkt 2
63	Stadt Waltrop	12.08.03	Trägerbeteiligung			

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
			<u>Standortqualität</u> 1.) Die Stadt Waltrop bezweifelt, dass die zu erweiternde 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.		X	1.) Die Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wird zur Kenntnis genommen. Der Standort 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 Vorausset-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						zungen des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt. Die Berücksichtigung von Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung sind Gegenstand des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 20 LPIG.. 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 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. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner</u> In der zitierten Stelle des Landesentwicklungspro-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						gramms 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 Flächenausdehnung 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 Verbrau-

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						cherverhaltens gerade an diesem Standort durch marktgerechtes Verhalten gegenüber Habinghorst mit der räumlich engen Verbindung zur Lange Straße 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 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, Bedienungsfachgeschäften 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.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		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 vorhandenen Umsatzerlöse Waltrops aufgrund des vorhandenen SB-Verbrauchermarktes eingerechnet sind. Diese müssen mit in die Berechnung einfließen und führen dazu, dass die Potenzialisierung 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.		X	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 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

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück-sichtigt		Beschlussvorschlag/Stellungnahme
				JA	NEIN	
						unterhalb der 10%-Grenze. Vielmehr werden hohe Kaufkraftabflüsse aus Castrop-Rauxel deutlich reduziert, was zur Stärkung der zentral-örtlichen Funktion der Gesamtstadt mit einem Versorgungsbereich von 100.000 Einwohnern führen wird. <u>Ergänzende Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. La-demannn & 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 (Einzel-fall)Entscheidung maßgeblich. Die im Gutachten aufgeführten Umsatz-Umverlagerungen sind 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,

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Nr.	TöB	Datum	Anregung	Berück- sichtigt		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	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.
	Werbe- gemeinschaft Castrop- Rauxel	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.

Abwägungsvorschlag zur
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Siemensstraße“

Anlage 1b

Hier: Anregungen der Träger öffentlicher Belange / sonstiger

Abhandlung der redaktionellen Änderungen im Erläuterungsbericht

Hinzuzufügende Textpassagen sind grau hinterlegt.

Der Abschnitt 6.3 des Erläuterungsberichtes " Erschließung; Versorgung/Entsorgung" erfordert im Sinne einer Klarstellung eine neue Formulierung bzw. Ergänzung und sollte folgenden Inhalt haben:

6.3 Erschließung; Versorgung/Entsorgung

Das Plangebiet liegt am Rande des Nebenzentrums Habinghorst.

Die Erschließung erfolgt von Osten über die B 235 (Habinghorster Straße) und weiter über die Siemensstraße, sowie von Westen von der Wartburgstraße über die Siemensstraße.

Technische Infrastruktur:

- Wasserversorgung durch Gelsenwasser
- Entwässerung über das vorhandene bzw. herzustellende Kanalnetz
- Entwässerung des Niederschlagswassers *von Stellplatzflächen bzw. Verkehrsflächen* über den Mischwassersammler in der Siemensstraße zum städtischen Hauptsammler Habinghorster Straße/Ohmstraße; *das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wartburgstraße abgeleitet.*
- Inwieweit sich in Teilbereichen des Gewerbebereiches-West eine Versickerung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser realisieren lässt, kann erst nach in der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt werden.
- Stromversorgung durch die RWE

• Ergänzung der Anlagen (Seite 12)

Die Liste der Anlagen zur 56. Flächennutzungsplanänderung ist um folgende zu ergänzen:

2. Die Stadt Castrop-Rauxel als Einzelhandelsstandort, Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Ansiedlungsvorhabens
3. Castrop-Rauxeler Sortimentsliste

Abhandlung der redaktionellen Änderungen im Flächennutzungsplan

Hinzuzufügende Textpassagen sind grau hinterlegt, entfallende Textpassagen wurden durchgestrichen.

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

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum *Elektrofachmarkt und Fachmarkt für Möbel und Teppiche*

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