

Stand des Verfahrens

Zur Umsetzung des Scharnierstandortes hat der Betriebsausschuss 3 am 08.09.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers, der Dormagener Wohnungsbaugesellschaft mbH, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Nahversorgungszentrum Pallasstrasse“ eingeleitet. In gleicher Sitzung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c beschlossen worden, da der Vorhabenträger beabsichtigt statt des nicht marktgängigen Geschosswohnungsbaus Doppel- und Reihenhäuser zu errichten.

Gesamtschau der Vor- und Nachteile für den Scharnierstandort Rauxel/Deininghausen

Vorteile bei Verzicht:

- Vermeidung von stadtteilbezogenen Verkehrs- und Immissionsbelastungen, die sich durch Einzelhandelsansiedlungen negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirken können

Nachteile bei Verzicht:

- Dauerhafter Verzicht auf eine Verbesserung des unzureichenden Nahversorgungsangebotes
- Festhalten an nicht mehr zukunftsfähigen Nutzungsvorstellungen im Wohnungsbaubereich (Geschosswohnungsbau) zulasten einer besseren Nahversorgung
- Gefahr des dauerhaften Verlustes von Nahversorgungsangeboten in Rauxel und Deininghausen bei Schließung der bestehenden Angebote

- Vermeidung von stadtteilbezogenen Verkehrs- und Immissionsbelastungen, die sich durch Einzelhandelsansiedlungen negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirken können

Nachteile bei Verzicht:

- Verzicht auf eine städtebauliche Entwicklung des Geländebereichs als stadtteilbezogene neue Mitte
- Verzicht auf die Nutzung stadtteilbezogener wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale zu gunsten des Freiraums
- Verzicht auf eine verbrauchernahe Nahversorgung innerhalb des eigenen Stadtteils zu gunsten der Erhaltung von Freiraum und individuellen Nutzungsinteressen
- Inkaufnahme der Abwanderung von Nahversorgungskaufkraft in das benachbarte Ortsteilzentrum DO-Bövinghausen

2. Scharnierstandort Pallasstraße für Rauxel und Deininghausen

Ausgangsbewertung:

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

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

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

Ergebnis der Tragfähigkeitsanalyse und Eignungsbewertung:

Bei dem Nahversorgungskonzept für diesen Scharnierstandort handelt es sich neben der Angebotsverbesserung für den Stadtteil Rauxel, der mit Ausnahme eines allenfalls quartiersbezogenen Versorgungsangebotes von 150 m² Verkaufsfläche über keine weiteren Nahversorgungsangebote verfügt, auch um die Sicherstellung eines leistungsstarken und noch relativ stadtteilnahen Lebensmittelversorgungsangebotes für den Stadtteil Deininghausen.

Aus wettbewerbs- und versorgungsstrategischen Aspekten wurde deshalb bei der Tragfähigkeitsanalyse die Kaufkraftbindungsquote der Neuansiedlung für den Stadtteil Rauxel nur auf 90 % der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gesetzt. Für Deininghausen ist wegen des zwischenzeitlich wieder existierenden Lebensmittelangebotes eine Bindungsquote für die Neuansiedlung von nur 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in Ansatz gebracht worden.

Unter diesen Bedingungen sind an dem Scharnierstandort knapp 2400 m² zentrenverträgliche Verkaufsfläche möglich. D.h. auch ohne Berücksichtigung von i.d.R. räumlich nicht näher bestimmbareren Mitnahmeeffekten des zu erwartenden Einzelhandelszielumsatzes in der Größe von etwa 5 %, ist das Kaufkraftpotenzial beider Stadtteile für eine quantitativ und qualitativ wesentlich verbesserte und zukunftsbeständige Nahversorgung mehr als ausreichen.

Gleichwohl sind bei einer Nahversorgungsneuansiedlung von rd. 2400 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter und Discounter) im unmittelbaren Umfeld des Scharnierstandortes Verdrängungs- und Marktberaumigungsprozesse in Rauxel zu Lasten des bestehenden Lebensmittelmarktes (150 m² Vk) nicht auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der quartiersnahen Versorgung ist damit jedoch nicht verbunden.

Sollte der verwaltungsseitig vorgeschlagene Scharnierstandort generell als Standort für die Nahversorgung ausfallen, wird es für die Stadtteile Rauxel und Deininghausen dauerhaft keine Verbesserung der bestehenden unzureichenden Angebotssituation geben. Andererseits ist aber auch ein Fortbestand der bestehenden Angebotssituation aus betriebswirtschaftlichen und Wettbewerbsgründen mittel- und langfristig keinesfalls gesichert.

Eignungsprüfung mit Tragfähigkeitsberechnung für die Scharnierstandorte in Merklinde und Rauxel

1. Wittener Straße in Höhe des ehemaligen Gleisdreiecks als stadtgrenzenübergreifender Standort für die Ortsteile Merklinde und DO- Bövinghausen

Ausgangsbewertung:

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

Ergebnis der Tragfähigkeitsanalyse und Eignungsbewertung:

Unter ausschließlicher Berücksichtigung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials der Castrop-Rauxeler statistischen Bezirke Merklinde / Bövinghausen dürfte in bezug auf den zu erwartenden Zielumsatz einer Neuansiedlung mit Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter die geplante zusätzliche Verkaufsfläche nur max. 900 m² haben.

Gegenwärtig wird das vorhandene Kaufkraftpotenzial nur zum Teil durch einen am südöstlichen Rand des Stadtteils gelegenen Lebensmitteldiscounter gebunden, während der weitaus überwiegende Teil in das benachbarte Ortsteilzentrum DO-Bövinghausen abfließt.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen strebt der vorhandene Lebensmitteldiscounter eine Betriebsverlagerung in die Mitte des Siedlungsbereichs Merklinde / Bövinghausen mit gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung von 700 m² auf 900 m² an. Neben positiven zentrenbindenden Auswirkungen für die Nahversorgung in Merklinde / Bövinghausen hätte dieses Vorhaben keinerlei nachteilige Folgewirkungen für das benachbarte Ortsteilzentrum DO-Bövinghausen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Betriebsverlagerung würde das noch nicht ausgeschöpfte Kaufkraftpotenzial von Merklinde / Bövinghausen (Größenordnung ca. 700 m² Verkaufsfläche) zur Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenter nur durch Kaufkraftbindung aus DO- Bövinghausen ausreichen. Genau aus diesem Grund ist der Standort in dem Nahversorgungskonzept auch als "stadtgrenzenübergreifender Scharnierstandort" eingestuft worden.

Sollte der verwaltungsseitig vorgeschlagene Scharnierstandort generell als Standort für die Nahversorgung ausfallen, muss mangels geeigneter alternativer Flächenpotenziale im Siedlungskernbereich davon ausgegangen werden, dass der ortsteilperipher gelegene und verlagerungswillige Lebensmitteldiscounter sich nach DO-Bövinghausen orientieren und dort eine Standortgemeinschaft mit einem der beiden Lebensmittelvollsortimenter bilden wird.

Für diesen Fall würde die Nahversorgung des Bereichs Merklinde / Bövinghausen in Zukunft dann ausschließlich vom Nachbarortsteilzentrum DO-Bövinghausen wahrgenommen.

Hierfür spricht der neue Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund. In ihm wird auf die besondere Magnetfunktion der beiden bestehenden Supermärkte der Unternehmen Edeka und Rewe für die Nahversorgung im Ortsteilzentrum DO-Bövinghausen und als konkrete Projektplanung zu ihrer Standortsicherung, auf Erweiterungsmöglichkeiten auf brachfallenden Bahnflächen östlich der Provinzialstrasse hingewiesen.

Stand des Verfahrens

Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diesen Standort nicht eingeleitet. Eine Beteiligung und Abstimmung mit der Stadt Dortmund hat daher noch nicht stattgefunden.

Gesamtschau der Vor- und Nachteile für den Scharnierstandort Merklinde:

Vorteile bei Verzicht:

- Erhalt eines siedlungsstrukturell zentral gelegenen ehemaligen Geflechts von industriellen und freiraumbezogenen Nutzungsfunktionen als Landschaft für die Bevölkerung des Stadtteils
- Versuch einer Sicherung der gärtnerischen Nutzungsinteressen von Pächtern gegenüber ökonomischen Verwertungsinteressen des Grundstückseigentümers
- Sicherung der Eigeninteressen von gesellschaftlichen Teilgruppen

Sachverhalt

Ausgangssituation

Mit der Ratsvorlage "Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel - Scharnierstandorte für die Nahversorgung und Castrop-Rauxeler Sortimentsliste" (2003/164) hatte der Rat die von der Verwaltung vorgeschlagenen Scharnierstandorte der Nahversorgung sowie die Castrop-Rauxeler Sortimentsliste zur Kenntnis genommen und sie als verbindlichen Bestandteil des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Scharnierstandorte und die Sortimentsliste bei der Bauleitplanung zu beachten.

Darüber hinaus wurde beschlossen, dass vor der konkreten Realisierung einzelner Standorte durch die Verwaltung eine Notwendigkeits- und Eignungsprüfung im Einzelfall zu erfolgen hat.

In Umsetzung dieses Beschlusses hat die Verwaltung für zwei der Scharnierstandorte, für die konkrete Ansiedlungsbegehren von Investoren bzw. Lebensmittelnahversorgungsbetrieben vorliegen, eine Tragfähigkeitsberechnung durchgeführt und die Umsetzbarkeit der geplanten Ansiedlungen mit unten aufgeführtem Ergebnis bewertet.

Vor dieser Analyse ein kurzer Hinweis auf die Definition und Funktion des Begriffs Scharnierstandort:

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

Insofern stellen die für Castrop-Rauxel definierten und mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept beschlossenen Scharnierstandorte keine "Entwicklungsflächen" für die Nahversorgung dar, sondern sie sind vielmehr "Auffang- oder Rückzugsstandorte" für eine zukunfts- und tragfähige Nahversorgung in zukünftig räumlich weiter gefassten Versorgungsbereichen, für diejenigen Nahversorgungsangebote (i.d.R. Lebensmittelgeschäfte) innerhalb der bestehenden Stadtteilzentren oder Wohngebiete, die aufgrund veränderter unternehmensbezogener Rahmenvorgaben bzw. Anforderungsprofile oder aber aus wettbewerbs- und betriebswirtschaftlichen Anpassungserfordernissen in den bestehenden Betriebs- und Marktstrukturen am vorhandenen Standort nicht mehr entwicklungs- bzw. konkurrenzfähig sind.

Verstärkt durch die demografischen Veränderungsprozesse (Bevölkerungsrückgang und altersstrukturelle Verschiebungen) werden von diesem Prozess vor allem die kleineren Lebensmittelanbieter betroffen sein, die heute vielfach noch das Grundgerüst der Nahversorgung in den Stadtteilzentren und Wohngebieten ausmachen.



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-18-41
Datum: 29.11.2004

2004/373
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2004	
Rat der Stadt	15.12.2004	

Betreff

Nahversorgungskonzept der Stadt Castrop-Rauxel
hier: Beschluss über die Scharnierstandorte in Merklinde und in Rauxel/Deininghausen

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der stadtgrenzenübergreifende Scharnierstandort Merklinde/Do-Bövinghausen soll:

- a. umgesetzt werden
- b. nicht umgesetzt werden.

Der Scharnierstandort Rauxel/Deininghausen soll:

- a. umgesetzt werden
- b. nicht umgesetzt werden.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter