



Bereich Stadtentwicklung
Az:
Datum: 19.07.2006

2006/156
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	24.08.2006	
Haupt- und Finanzausschuss	29.08.2006	
Rat der Stadt	31.08.2006	

Betreff

Fortschreibung des Zentren-/Einhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2002

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt die Fortschreibung des Zentren- / Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, unter Beteiligung der Fachausschüsse eine Beschlussvorlage für die Sitzung des Rates am 2.11.2006 zur „Fortschreibung des Zentren-/Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2002“ zu fertigen.

J. Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Techn. Beigeordneter

Sachverhalt

Fortschreibung des Zentren-/ Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel 2002

Arbeitsauftrag

Mit Beschluss des Rates vom 30.06.2005 ist die Verwaltung beauftragt worden, **im Rahmen des Zukunftsprojektes zur Neufassung des FNP Castrop-Rauxel einen Fachbeitrag „Masterplan Einzelhandel“ zur Überarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes mit den unten genannten Zielen erstellen zu lassen**“.

In der Begründung heißt es u.a.: „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist zukünftig nur noch in den Kernbereichen der Zentren zuzulassen. Es geht darum, die Ortskerne zu stärken und nicht außerhalb von integrierten Standorten weitere Überkapazitäten zu schaffen. Oberstes Ziel ist die wohnortnahe Versorgung der Menschen mit den Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgungsrelevante Sortimente). Für die weitere Entwicklung der einzelnen Ortsteile sind die oben genannten Ziele in Form von Nahversorgungskonzepten umzusetzen“.

Der zwischenzeitlich erstellte Fachbeitrag Nahversorgung ist als Vorlagenentwurf (Drs. 2006/139) dem Rat der Stadt am 24.05.2006 zur Kenntnis gegeben worden. In dieser Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit dem Gutachter die integrierten Zentrenlagen (Kernbereiche) des Haupt- und Nebenzentrums sowie der Nahversorgungszentren durch zeichnerische Abgrenzung im Nahversorgungskonzept zu kennzeichnen und ferner das derzeitige Zentren- und Einzelhandelskonzept 2002 entsprechend zu überarbeiten.

Die Ratsvorlage (Drs. 2002/355) „Fortschreibung des Zentren- / Einzelhandelskonzeptes Castrop-Rauxel“ wird durch das hier vorgelegte und überarbeitete Zentren- und Einzelhandelskonzept 2006 aktualisiert.

Der Fachbeitrag Nahversorgung ersetzt die vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel am 17.07.2003 unter dem Titel „Fortschreibung des Zentren und Einzelhandelskonzeptes – Scharnierstandorte für die Nahversorgung und Castrop-Rauxeler Sortimentsliste“ (Drs.2003/164) beschlossene Vorlage.

Die v.g. „Castrop- Rauxeler Sortimentsliste“ ist im Fachbeitrag Nahversorgung bezüglich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen übernommen worden. Dort nicht aufgeführte Sortimentsgruppen oder Sortimente sind demnach in Castrop-Rauxel nicht zentrenrelevant!

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2006 und der Fachbeitrag Nahversorgung bilden zusammen den Masterplan Einzelhandel.

Das überarbeitete Zentren- und Einzelhandelskonzept 2006

An dem vom Rat der Stadt bereits 1977 beschlossenen und 2002 überarbeiteten räumlich-funktionalen Planungskonzept der Stadt Castrop-Rauxel, wonach das Stadtgebiet zentrenhierarchisch in funktionale Gebietseinheiten – d.h. den Kernbereichen von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren und den jeweils zugehörigen Nahversorgungsbereichen sowie den Stadtteilen ohne zentralörtliche Bedeutung – zusammengefasst und gegliedert ist und das gleichzeitig als Leitlinie für den Ausbau und die Gestaltung der Zentren und Versorgungsbereiche fungiert, wird ebenso festgehalten wie an den damit verbundenen Zielsetzungen:

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

Unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstruktur des Einzelhandels, einschließlich der aktuellen Einzelhandelsentwicklungen seit der Verabschiedung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2002 sowie des für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans extern erarbeiteten Fachbeitrags Nahversorgung, hat die Verwaltung das Zentren- und Einzelhandelskonzept aus 2002 aktualisiert und modifiziert. Auch das neue Konzept ist Grundlage für die Entwicklung der städtischen Zentren und des Einzelhandels im Stadtgebiet. Es findet Berücksichtigung bei gesamtstädtischen und teilräumlichen Rahmenplanungen (Stadt- / Stadtteil- Entwicklungskonzepte). Es wird durch die Bauleitplanung konkretisiert und umgesetzt.

Der **Fachbeitrag Nahversorgung** ist ein Baustein und integrierter Bestandteil des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

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

Gleichwohl versucht es, die betriebswirtschaftlichen Belange des Einzelhandels und die privatwirtschaftlichen Investitionsinteressen lokaler Akteure mit den Interessen der Stadt zu verbinden.

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 bezieht.

Das bedeutet:

- § Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch vorrangige Profilierung der Altstadt
- § Stärkung bzw. Erhaltung der Nahversorgung in den Zentren und in den Wohnquartieren
- § Weiterentwicklung der beiden Standorte Siemensstraße und Westring zu Fachmarktstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit definierten Branchenschwerpunkten bzw. Sortimenten, wobei negative städtebauliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und Wohnsiedlungsbereichen auszuschließen sind
- § Keine Ausweisung weiterer Standorte für großflächige, zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelskonzentrationen über die in diesem Konzept bezeichneten Sondergebiete hinaus
- § Zulässigkeit zusätzlicher Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außer in dem zeichnerisch abgegrenzten Kernbereich der Altstadt nur in den Kernbereichen des Nebenzentrums Habinghorst und der Nahversorgungszentren, in der Altstadt und in Habinghorst Siemensstraße auch in Form von großflächigen Fachmärkten.

Die Inhalte und Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes für Castrop-Rauxel werden in dem als Anlage beigefügten Fachbeitrag Nahversorgung beschrieben und geregelt.

Das aktualisierte Zentrenkonzept unterscheidet folgende Zentren- bzw. Funktionstypen:

- § **Hauptzentrum Altstadt Castrop** als Standort **mittelzentraler Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen** (*neben Nahversorgungsangeboten vorwiegend Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen gehobenen, tw. spezialisierten Bedarfs*) für die Gesamtstadt
- § **Nebenzentrum Habinghorst** (Standortbereich Siemensstraße und Lange Straße) als **Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung**; d.h. neben strukturprägenden Grundversorgungsfunktion (kurzfristige Bedarfsdeckung) z.T. in Verbindung mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen (Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs) für das nördliche Stadtgebiet und darüber hinaus, wobei der Standortbereich Siemensstraße das Angebotspotenzial des Nebenzentrums für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel darstellt.
- § **Nahversorgungszentren** mit *quantitativ unterschiedlichen, überwiegend nahversorgungsorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (Nahrungs-/Genussmittel, Drogeriebedarf, Zeitschriften, Blumen, Postagentur, Bank, Reinigung Arzt, Apotheke) für den eigenen Ortsteil: Ickern, Rauxel-Nord, Schwerin, Henrichsburg.*

Hinweis:

Der Stadtteil Merklinde wird wegen der abseitigen Gewerbegebietslage des vorhandenen Discounters und der ansonsten überwiegend auf Dortmund-Bövinghausen (Edeka und Rewe) orientierten Nahversorgungsausrichtung als **interkommunales Nahversorgungszentrum Merklinde/Dortmund-Bövinghausen** eingestuft.

Für den Ortsteil Frohlinde, der über keinen Lebensmittelbedienungs- oder Selbstbedienungsladen, sondern nur über eine Bäckerei und Metzgerei verfügt, gilt die Nahversorgung als nicht gewährleistet. Der Fachbeitrag Nahversorgung wertet den Ortsteil deshalb in seiner zentrenhierarchischen Bedeutung ab und klassifiziert Frohlinde als **Stadtteil ohne zentralörtliche Bedeutung**.

§ **Funktionale Gebietseinheiten (Stadtteile) ohne zentralörtliche Bedeutung**

*Diese Stadtteile verfügen über keine Geschäftsagglomeration i.S. eines Zentrums, sie haben keinen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter, bzw. sie haben keine tragfähige Basis für derartige Nahversorgungsangebote: **Frohlinde, Deininghausen, Dingen, Pöppinghausen***

§ **Entwicklungsschwerpunkt (Sondergebiet) für den großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel im Fachmarktsegment mit nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimenten: *Bereich Westring***

Der Standort ist für solche Ansiedlungsvorhaben, Branchen bzw. Sortimente vorgesehen, die wegen ihres großen Flächenbedarfs vornehmlich in der Innenstadt keine Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsflächen finden bzw. für Castrop-Rauxel nicht innenstadttypisch sind, keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen und die den Bewertungs- und Beurteilungsregeln des *Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche* entsprechen.

§ **Solitäre Fachmarktstandorte**

Die in den Gewerbegebieten Merklinde und Henrichenburg vorhandenen großflächigen Fachmärkte genießen Bestandsschutz; eine weitergehende Entwicklung der Standorte kommt aufgrund der peripheren Lage im Stadtgebiet nicht in Frage. Dies gilt auch für den vorhandenen Elektrofachmarkt an der Gaswerkstraße.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Castrop-Rauxel

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

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

Parallel dazu muss das Bestreben darauf gerichtet sein, dass das zur Nahversorgung in den Ortsteilen erforderliche Kaufkraftpotenzial für den täglichen Bedarf erhalten bleibt und nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels außerhalb der Kernbereiche der gewachsenen Zentren und der integrierten Wohnlagen in einem Maß gebunden wird, das die wohnortnahe Versorgung von kleineren Lebensmittelangeboten unrentabel macht und damit verschlechtert.

Mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ist kein Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe vor Wettbewerb oder Konkurrenz beabsichtigt! Beschränkungen von Angebotssegmenten oder Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an anderen als den im Fachbeitrag Nahversorgung näher definierten Standorten haben ausschließlich städtebauliche Zielsetzungen.

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

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

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

Hauptzentrum Altstadt Castrop

Hauptziel der Altstadtentwicklung in den nächsten Jahren muss die Stärkung des mittelzentralen Angebotsprofils und die Steigerung ihrer Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort sein. Auf die zur Zielerreichung hierzu im Handlungs- und Marketingkonzept konkret vorgeschlagenen Leitprojekte (Mühlenhof, Fachmarktansiedlung, etc.) wird verwiesen. Ergänzend dazu schlägt die Verwaltung weiterhin die Ansiedlung von Fachmarktangeboten der Branchen Bücher sowie Bekleidung / Textil in Form von Markenlinien und Designerwaren als weitere Magneten und Frequenzbringer vor. Neben der Aktivierung der für diese Nutzungen im HMK vorgesehenen Standorte ist vor allem die Reaktivierung der vorhandenen Geschäftsflächenleerstände im Rahmen der ISG ein wichtiges Handlungsziel.

Nebenzentrum Habinghorst

Vor dem Hintergrund der, auch unter demographischen Aspekten, eng begrenzten Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung weiteren (großflächigen) Einzelhandels in den nördlichen Stadtteilen sind diese räumlich gebündelt dem Nebenzentrum Habinghorst zugeordnet worden. Damit verbindet sich die Zielsetzung, Habinghorst als attraktives und leistungsfähiges Geschäftszentrum für die Bewohner des nördlichen Stadtgebietes zu entwickeln.

Durch die zwischenzeitlich am Standort Siemensstraße erfolgten *zentrenverträglichen Fachmarktansiedlungen* konnten insbesondere im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte die bislang hohen Kaufkraftabflüsse nach außerhalb deutlich zugunsten einer verbesserten gesamtstädtischen Kaufkraftbindung reduziert werden.

Weitere *nahversorgungsrelevante Sortimente* in Form von Discountern, Fachgeschäften oder Fachmärkten sollten zur Verhinderung eines weiteren Verlusts der Nahversorgungskompetenz der Lange Str. bzw. des benachbarten Ortsteilzentrums Rauxel-Nord an diesem Standort *grundsätzlich nicht zulässig sein*. Gleiches gilt für den Lebensmitteldiscounter-Standort westlich der Wartburgstraße.

Auf die Ausführungen im Fachbeitrag Nahversorgung wird Bezug genommen.

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

Wie sich die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Castrop-Rauxel derzeit darstellt, wie die Zentren hierarchisch strukturiert und im Hinblick auf ihre Kernbereiche und Nahversorgungsbereiche abgegrenzt sind, welche Handlungspotenziale und Handlungsnotwendigkeiten sich in den einzelnen Zentren – auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – ergeben, wo die möglichen Entwicklungspotenziale für Neuansiedlungen von Vollsortimentern und Discountern liegen und welche planerischen Ziele und Instrumente zur zukünftigen Steuerung der Nahversorgungsentwicklung zum Tragen kommen sollten, sind in dem als „Fachbeitrag Nahversorgung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Castrop-Rauxel“ formulierten Nahversorgungskonzept näher beschrieben.