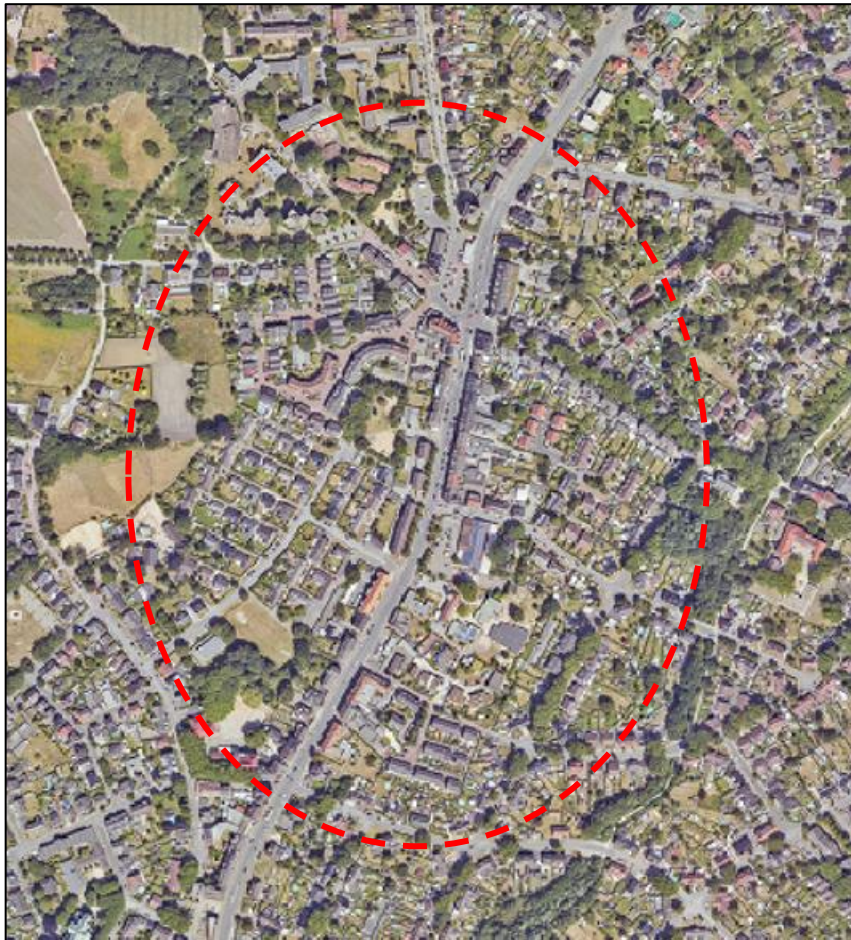




Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bottrop - Änderung der Abgrenzung des zentra- len Versorgungsbereiches Eigen

Erläuterungstext

1. Ausgangslage

Das Nebenzentrum Eigen liegt im nördlichen Gebiet von Alt-Bottrop und versorgt vor allem den statistischen Bezirk Eigen mit ca. 12.300 Einwohnern. Es ist ein historisch gewachsenes Stadtteilzentrum mit dem Eigener Markt als Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches. Das Zentrum kämpft bereits seit Jahren mit zunehmenden Leerständen und dem Rückgang der Verkaufsflächen. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2019 hatte der früher am Eigener Markt ansässige Edeka-Markt bereits geschlossen. Die Nahversorgung übernimmt seitdem der an der Ecke Rippelbeckstraße / Gladbecker Straße ansässige Lebensmitteldiscounter Aldi. Das Nebenzentrum hat als zentraler Versorgungsbereich lokale Versorgungsaufgaben im Stadtteil zu übernehmen. Neben ergänzenden Angeboten des aperiodischen Bedarfs werden insbesondere Güter des täglichen Bedarfs vorgehalten. Der Schwerpunkt der Versorgung liegt in der Nahversorgung. Gemäß Einzelhandelskonzept sind die Entwicklungsziele für das Nebenzentrum, die erlittenen Funktionsverluste der vergangenen Jahre wieder aufzuholen und sich nachhaltig zu einem verbrauchernahen Versorgungszentrum für den periodischen aber auch den aperiodischen Bedarf zu entwickeln. Das Nebenzentrum wird in die Zentrenkategorie C-Zentrum eingestuft.

2. Bestandssituation des zentralen Versorgungsbereiches

Die bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sieht bereits Flächenpotenziale am Eigener Markt (nordwestliche angrenzende Grundstücke) vor. Diese sollen zur Verdichtung des Geschäftsbesatzes im zentralen Versorgungsbereich genutzt werden. Hier wäre gemäß Einzelhandelskonzept zur Ergänzung der Angebotsstrukturen ein großflächiges Angebot (Lebensmittelvollsortimenter) ergänzt um kleinflächige, vor allem auch aperiodischer Art, wünschenswert. Diese – im Jahr 2019 – beschlossenen Entwicklungsziele sollen nun umgesetzt werden.

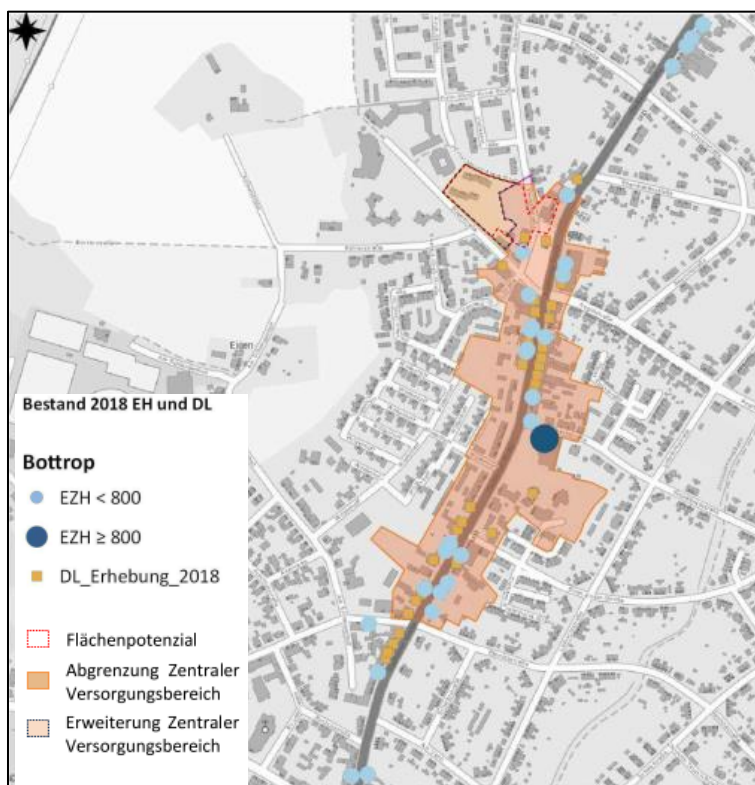


Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich Eigen mit Potentialfläche (2019)

3. Entwicklungsperspektive und Planungen

Als Flächen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters wurden städtische Grundstücke westlich des Marktplatzes zwischen Vienkenstraße und Bügelstraße ins Auge gefasst, die heute als Parkplatz und Spielplatz genutzt sind. Eine weitere städtische Fläche, die in der Vergangenheit per Erbpacht an die AWO vergeben gewesen war, wurde bei Aufstellung des Einzelhandelskonzepts in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die auf dieser Fläche vorhandenen Wohngebäude stehen leer. Als Ersatz wurden Wohnungen an anderer Stelle geschaffen. Nördlich grenzt an diese Flächen eine Wohnbebauung aus den 1950er Jahren an, die sich im Eigentum der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) befindet. Die GBB hat angekündigt, diesen Bestand mittelfristig erneuern zu wollen. Daher wird ein Teil dieses Bereiches bei einer Neuentwicklung am Eigener Markt in die Überlegungen einbezogen.

Das vorrangige städtebauliche Ziel am Eigener Markt ist die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes. Die oben beschriebenen Flächen bieten sich dafür an. Der vorhandene Spielplatz soll auf ein anderes Grundstück in der Nähe verlagert werden. In der Nähe des Kindergartens Körnerstraße befinden sich Grundstücke im Eigentum der Stadt Bottrop, die geeignet sind. Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 4.13/2 „Nahversorgungszentrum Eigener Markt“ läuft bereits (siehe Drucksache Nr. 2020/0460¹).

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden auch die Planungen für die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes konkretisiert. Vorgesehen ist ein großer Baukörper, der im Erdgeschoss einen großflächigen Lebensmittelmarkt (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) sowie einen Drogeriemarkt (rd. 700 m² Verkaufsfläche) mit den jeweils dazugehörigen Lagerräumen beinhaltet und in zwei Obergeschossen ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen oder Wohnungen. Dabei wurde deutlich, dass die dafür benötigten Flächen geringfügig über die Grenzen des bislang abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches hinausgehen. Die bisherige Potenzialfläche muss im Nordwesten um eine ca. 2.000 m² große Fläche erweitert werden.

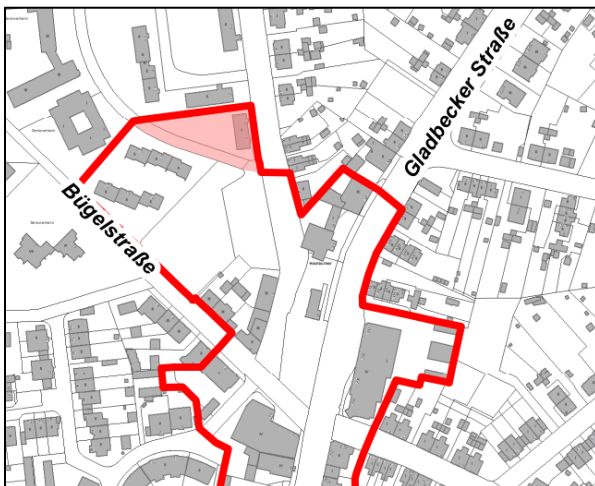


Abbildung: Ausschnitt Erweiterung Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich 2024 – Erweiterungsfläche (ca. 2.000 m²)

¹ https://ratsinfo-bottrop.de/vorgang/?_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZfgQ5_WAd8JVD3jvAgM0NMY

Die Markt- und Auswirkungsanalyse der Markt- und Standort Beratungsgesellschaft zur Ansiedlung von Nahversorgungsnutzungen im Zentralen Versorgungsbereich Eigen² kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung der beiden Einzelhandelsnutzungen als städtebaulich verträglich eingestuft werden kann. Die geplanten Flächengrößen sind für das Zentrum zielführend und schaffen die notwendige Anziehungskraft und Versorgungsqualität für das Zentrum. Die Analyse empfiehlt die durch die Planung entstehenden leichten Arrondierungen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept anzupassen. Gemäß Gutachten sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen oder ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen zu erwarten.

Die geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Eigen soll nach Abwägung der betroffenen Belange vom Rat der Stadt Bottrop beschlossen werden, damit das teilfortgeschriebene Einzelhandelskonzept weiter als städtebauliches Entwicklungskonzept gelten kann.

² „Markt- und Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsnutzungen im Nebenzentrum Bottrop-Eigen Vienkenstraße“, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, 23.01.2023