

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.21 Citymanagement
60.01 Stadtplanung

Datum:
07.03.2023

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	23.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Entscheidung

Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2023

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des „Abschlussberichts zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Coesfeld 2023“ - Stand 03/2023 - durchzuführen.

Alternativ:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden (u.a. auch Nachbargemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des „Abschlussberichts zur „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Coesfeld 2023“ - Stand 03/2023 - nach Einarbeitung folgender Punkte durchzuführen:

1.
2.
3.

Sachverhalt:

Die Stadt Coesfeld hat im Juli 2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bei dem Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel in Auftrag gegeben. Seit Mitte der 1990er Jahre verfügt die Stadt Coesfeld über ein vom Rat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die letzte grundlegende Fortschreibung des Konzeptes stammt aus dem Jahr 2011. Es folgten (Teil-) Überarbeitungen in den Jahren 2015 und 2018.

Die Entscheidung für die erneute Fortschreibung des gesamten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde aus verschiedenen Gründen getroffen:

Zum einen erfordern mit dem Landesentwicklungsplan NRW (2017) und dem Einzelhandelserlass NRW von 2022 erneuerte Rechtsgrundlagen eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage, damit das Einzelhandelskonzept weiterhin als verlässliche Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Coesfeld dienen kann.

Zum anderen ist der Einzelhandel durch verschiedene Faktoren, wie etwa dem Online-Handel, veränderten Betreiber- und Standortanforderungen, dem demografischen Wandel und der Corona-Pandemie von einer hohen Dynamik geprägt. Auch in der Stadt Coesfeld hat es in den vergangenen Jahren verschiedene Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur gegeben. Aufbauend auf einer gesamtstädtischen Erhebung und Analyse der derzeitigen Einzelhandelsstrukturen, werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Entwicklungsziele überprüft.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es insbesondere, die gemeindeverträgliche Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, ergänzender Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte, die Definition von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Aufstellung von Ansiedlungsleitsätzen sollen insbesondere die Versorgungsfunktion der Gesamtstadt, die Versorgungsfunktion der Zentren und die Nahversorgung gesichert und gestärkt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Innenstadtzentrum und den Nahversorgungszentren. Einzelhandelskonzepte gehören grundsätzlich zu den informellen Planungsinstrumenten. Durch einen Selbstbindungsbeschluss verpflichtet sich die Stadt Coesfeld jedoch, die Inhalte und Ziele des Einzelhandelskonzeptes bei der Steuerung der baulichen Entwicklung des Einzelhandels zu befolgen. Die allgemeinen Ziele, die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes werden im vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes noch vertiefend erläutert.

Während der Erarbeitungsphase des Konzeptes wurde ein Facharbeitskreis eingerichtet, in dem die Ergebnisse der Untersuchung präsentiert und diskutiert wurden. Dem Arbeitskreis kam dabei eine wichtige Funktion zur Beratung und Konsensbildung im Zuge des Prozesses zu. Der Arbeitskreis bestand aus Vertreter:innen des Einzelhandels (Stadtmarketingverein, Straßensprecher:innen), der politischen Fraktionen, dem Citymanagement, der IHK Nord Westfalen, der Bezirksregierung Münster sowie dem Stadtplanungsteam der Stadtverwaltung Coesfeld.

Das beauftragte Unternehmen Stadt + Handel hat im September 2022 die gesamtstädtische Erhebung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Coesfeld durchgeführt. Die Ergebnisse der Erhebung und der Analyse des Einzelhandelsbestandes wurden im November 2022 in einem ersten Arbeitskreistreffen erörtert. In einem zweiten Treffen des Arbeitskreises im Januar 2023 wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert. Da die Ratsfraktionen Mitglieder in den Arbeitskreis entsandt haben, war eine direkte Beteiligung der Politik während der Erarbeitung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes gegeben.

Mit vorliegender Beschlussvorlage wird dem Ausschuss für Planen und Bauen die Fassung aus dem März 2023 als Entwurf des Abschlussberichtes der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 als Grundlage des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit, den Nachbarkommunen, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist zwar gesetzlich nicht zwingend durchzuführen, wird aber dringend empfohlen. Einzelhandelskonzepte werden in der Regel vom Rat als zukünftige Planungsgrundlage beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 11 BauGB wird regelmäßig bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Kontext von Einzelhandelsansiedlungen auf Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes Bezug genommen. Erst nach Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange sowie Betroffenen und nach Abwägung möglicher Anregungen und Bedenken erhält das erstellte Einzelhandelskonzept durch den Selbstbindungsbeschluss der Kommune eine gewisse Rechtsverbindlichkeit und -stabilität.

Mit dem endgültigen Ratsbeschluss sollen insbesondere folgende Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes als Planungsleitsätze mit Selbstbindung festgeschrieben werden:

- Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coesfeld (S. 54 - 55)
- Zentrenkonzept (u. a. Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Coesfeld, Nahversorgungszentrum Lette, Nahversorgungszentrum

Borkener Straße und Nahversorgungszentrum Rekener Straße sowie Empfehlungen und Entwicklungsziele zu diesen) (S. 66 - 87)

- Nahversorgungskonzept (u. a. Ausweisung des Nahversorgungsstandortes Daruper Straße, Empfehlungen zur Nahversorgung in Coesfeld) (S. 87 - 93)
- Sonderstandortkonzept (u. a. Ausweisung des Sonderstandortes Dülmener Straße, Empfehlungen zum nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) (S. 93 – 96)
- Sortimentsliste (u. a. Definition der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) (S. 96 - 101)
- Steuerungsleitsätze (S. 101 - 105)

Im Übrigen hat das Einzelhandelskonzept auch künftig empfehlenden Charakter. Diese Empfehlungen sind Grundlage für weitere Aktivitäten der Stadt und des Handels in der konzeptionellen und informellen Planung.

Angelehnt an das Verfahren nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches soll der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in der Zeit vom 3. April bis 28. April 2023 auf der Internetseite der Stadt Coesfeld zur Einsicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Zudem besteht nach vorheriger Terminvereinbarung die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Coesfeld. Parallel wird den wesentlich betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange die Nachricht übermittelt, dass der Entwurf des Abschlussberichts auf der Internetseite der Stadt Coesfeld aufgerufen bzw. in der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Ziel ist hierbei nach detaillierter Durchsicht des Konzepts ggf. Anregungen und Bedenken bei der Stadt Coesfeld äußern zu können. Eine Abwägung von Anregungen und Bedenken, ggf. deren Berücksichtigung und der abschließende Selbstbindungsbeschluss soll zunächst mit Vorberatungen im Bezirksausschuss und im Ausschuss für Planen und Bauen sowie letztlich durch Entscheidung in der Juni Sitzung des Rates erfolgen.

Bevor die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Ausschuss beschlossen wird, soll die Sitzung zur Erörterung der wesentlichen Aussagen des Konzepts sowie vor allem der wesentlichen Änderungen gegenüber des bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genutzt werden. Das Gutachterbüro Stadt + Handel ist ausschließlich im Ausschuss für Planen und Bauen anwesend. Im Bezirksausschuss stellt die Verwaltung die zentralen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Lette vor. Anschließend gibt es Zeit zur Diskussion der Inhalte des Konzeptes.

Im weiteren Verfahren wird sich die Verwaltung noch ausführlich mit den Empfehlungen des Gutachters auseinandersetzen, die Bestandteil des verbindlichen Einzelhandelskonzeptes werden sollen. Im Wesentlichen schlägt die Verwaltung die Übernahme der gutachterlichen Empfehlungen als verbindliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes vor. Die Verwaltung wird dann die Ergebnisse der Offenlegung und eine eigene Stellungnahme als Abwägungsmaterial für die endgültige Beschlussfassung zusammenstellen.

Anlagen:

Entwurf der „Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes Coesfeld 2023“ Stand 03/2023