



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 060/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

25.02.2008

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

05.03.2008

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

13.03.2008

Entscheidung

## Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach § 24 a (2) LEPro

### Beschlussvorschlag:

Der zentrale Versorgungsbereich (§ 24 a (2) LEPro) der Stadt Coesfeld (Innenstadt Coesfeld) wird in der in der Karte dargestellten Form beschlossen.

### Sachverhalt:

Zur Steuerung des Einzelhandels legen die Kommunen auf der Grundlage des § 24 a (2) LEPro die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs als Haupt-, Neben-, und Grundversorgungszentren in eigener Verantwortung fest. Es handelt sich anders als beim Flächennutzungsplan und Bebauungsplan um eine informelle Planung, die aber seit der Gesetzesnovelle vom 19.06.2007 im Zusammenhang mit § 24 a (1) LEPro eine direkte planerische Auswirkung hat. Im § 24 a (1) LEPro heißt es:

*Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden*

In der Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die Kommunen an Merkmale gebunden, die in § 24 a (2) LEPro beschrieben sind:

*Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:*

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.*

Der Rat der Stadt Coesfeld hat mit Beschluss vom 14.02.2002 den Versorgungsbereich festgelegt (Anlage1). Grundlage war der Vorschlag der Gesellschaft für Markt- und

Absatzforschung (GMA) vom Mai 2001. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 87 und der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein „Ergänzungsbereich“ beschlossen (20.06.2007, Vorlage 199/2007). Nach der damaligen Rechtslage (vor Bekanntmachung der Änderung des LEPro am 19.06.2007) wurde dieses Vorgehen auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses NRW von der Bezirksregierung Münster akzeptiert. Obwohl in der Gesetzesdiskussion erwogen, sind „Ergänzungsbereiche“ nicht Bestandteil der Neufassung des § 24 a LEPro geworden. Daher ist jetzt der Zentrale Versorgungsbereich insgesamt neu abzugrenzen. Ein Abgrenzungsvorschlag ist in Anlage 2 beigelegt.

Bei der Neuabgrenzung werden folgende Aspekte berücksichtigt:

In Bereichen, wo sich aus der städteplanerischen Entwicklung der letzten Jahre kein Veränderungsbedarf ergibt, orientiert sich die Abgrenzung im Wesentlichen an der Abgrenzung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebietes. Dies gilt für die Abgrenzung im Bereich Gerichtsring, Kapuzinerstraße, Hohe Lucht, Neutorstraße, Mühlenstraße, Schützenring, Südring, Parkplatz Mittelstraße, Bahnhofstraße. Die Neuabgrenzung im Bereich Mühlenstraße, Schützenring anhand der Grenzen der Kerngebietsausweisung des FNP scheint aus heutiger Sicht geeigneter als die Abgrenzung aus dem GMA - Gutachten. Zwar dient der Bereich überwiegend dem Wohnen, jedoch in einer kerngebietstypischen Form. Außerdem sind hier einige wichtige öffentliche Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung vorhanden (Bücherei, Museum), die einbezogen werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 87 „Bahnhofsquartier“ ist bereits die wichtige Verbindungsfunktion der Gartenstraße aufgezeigt worden. Die Rahmenplanung hat zwar ergeben, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen hier wirtschaftlich nicht realisiert werden können. Leitbild bleibt aber eine kerngebietstypische Nutzungsmischung und –dichte (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe, Wohnen). Der Bereich soll daher Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs werden.

Durch die künftige Verkehrsführung im Bereich Hansestraße, Sökelandstraße, Wiesenstr. bekommt der Bereich westlich der Sökelandstraße eine andere Bedeutung im Stadtgefüge. Auf die Vorlage zur Entwicklung eines Standortes für einen großflächigen Elektrofachmarkt wird verwiesen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt an der Grenze zum Bahngelände. Einbezogen werden der Standort des Lebensmittelmarktes und des Fachgeschäftes für Baubeschläge im Bereich der Kreuzung Kupferstraße / Wiesenstraße.

Auch im nördlichen Bereich soll der zentrale Versorgungsbereich ergänzt werden. Familienbildungsstätte, Agentur für Arbeit, Kino, Stadthalle, Ärztehaus sind zentrale Einrichtungen von Verwaltung, Bildung, Kultur und Freizeit. Ergänzungen um weitere Funktionen (Dienstleistung, Gastronomie) sind gewünscht (s. Rahmenplan Kulturallee Osterwicker Straße). Die Entwicklung einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung ist auch hier planerisches Ziel.

Einbezogen in den Zentralen Versorgungsbereich wird im Süden der Bereich des Sondergebietes „Bahnhofsquartier“, ergänzt um die ehemalige Güterabfertigung und das Bahnhofsgebäude. Dieser Bereich soll Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs werden. Er soll jedoch nur Teilfunktionen wahrnehmen. Hier ist neben der zentralen Funktion für den öffentlichen Nahverkehr am Bahnhof ausschließlich die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgte daher als Sondergebiet bzw. soll entsprechend erfolgen. Dieser Teil des Zentralen Versorgungsbereichs dient nicht der Ausweisung eines Kerngebietes.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wird durch Schraffur dargestellt, dass einzelne Bereiche innerhalb der für ein Kerngebiet typischen Nutzungsmischung schwerpunktmäßig Teilfunktionen übernehmen. Diese Darstellung knüpft an die Darstellung im GMA Gutachten an. Dem westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs werden neben dem Wohnen stärker Einzelhandelsfunktionen zugewiesen, dem östlichen Teil Funktionen für Dienstleistung, Bildung und Verwaltung. Dies ist keine (parzellenscharfe) Funktionszuweisung, sondern eher im Sinne eines Leitbildes zu verstehen. Zusätzlich kenntlich gemacht sind die Bereiche, die in besonderem Maße oder teilweise ausschließlich dem Wohnen dienen, die aber wegen ihrer Kleinräumigkeit (noch im Verbund mit den angrenzenden Bereichen als Nutzungsmischung erkennbar) aus dem Zentralen Versorgungsbereich nicht ausgegrenzt werden sollen.

Die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht es, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auch außerhalb des historischen Stadtkerns zuzulassen. Das bedeutet nicht, dass damit die verfügbaren Flächen für den Einzelhandel automatisch erweitert werden. Die Stadt hat weiter die Möglichkeit, mit Hilfe des Planungsrechts innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu differenzieren und beispielsweise empfindliche Bereiche (Jakobiwall) ausschließlich dem Wohnen vorzubehalten. Der spezialisierte Einzelhandel wird sich ohnehin weiter auf die besonders attraktiven Innenstadtlagen konzentrieren. Verfügbare Flächen in den Randlagen der Innenstadt (westliche Süringstraße, südliche Letterstraße, kleine Viehstraße) werden vom Handel zwar angenommen, da die Standortbedingungen sich aber nicht wesentlich vom Hauptgeschäftsbereich unterscheiden (verfügbare Ladengrößen, Stellplätze), sind sie nicht mit „Grüne – Wiese - Standorten“ vergleichbar. Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der in Realisierung befindlichen Bebauung am Bahnhof um den Bereich Gartenstraße und Sökelandstraße / Wiesenstraße wird daher nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion des bisherigen innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs führen.

**Anlagen:**

- Versorgungsbereiche gemäß GMA-Gutachten
- Neuentwurf zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs