



SITZUNGSVORLAGE
B 2008/610/1244

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

**Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung**

07.04.2008

Frau Inga Nordalm

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung und Verkehr

24.04.2008

Haupt- und Finanzausschuss

26.05.2008

Rat

09.06.2008

Zentrenkonzept

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde, ein Zentrenkonzept erstellen zu lassen. In diesem werden die sogenannte „Zentrale Versorgungsbereiche“ sowie eine stadtspezifische Liste der konkret für Oelde innenstadtrelevanten Sortimente (= „Oelder Liste“) festgeschrieben.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ von Seite 75 f., 122

Sachverhalt:

Die Einzelhandelslandschaft einer Stadt ist stetig im Wandel. In der Stadt Oelde zeichnen sich gegenwärtig mehrere Entwicklungen ab, die die Realisierung von Einrichtungen für den großflächigen Einzelhandel zum Ziel haben. Zum einen soll im Ortsteil Stromberg die Fläche des ehemaligen Sprick-Geländes mit einem kleinen Einkaufszentrum überplant werden, zum anderen soll an dem Standort des heutigen KOM die Oelde-Galerie entstehen. Weiterhin gibt es Anfragen zu den Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Raiffeisen-Gelände.

Mit diesen Projekten sollen allesamt Objekte mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche geschaffen

werden, so dass sie planungsrechtlich dem Bereich des Großflächigen Einzelhandels (vgl. § 11 (3) BauNVO) zuzuordnen sind.

In einem Termin mit der Bezirksregierung Münster am 13. Februar 2008 wurden die oben genannten Projekte vorgestellt, da diese mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht umsetzbar sind. In dem Gespräch wurden diese Projekte seitens der Bezirksregierung begrüßt und es wurde signalisiert, dass deren Umsetzung positiv begleitet werden soll. Deutlich wurde aber auch auf die geänderte Gesetzeslage mit dem § 24 a LEPro hingewiesen (vgl. Anlage 1), der zwingend bei der Schaffung von Planungsrecht für den Großflächigen Einzelhandel zu befolgen ist.

Der § 24 a LEPro formuliert zwei konkrete Anforderungen an die Räte der Kommunen. Zum einen sind aufgrund der geänderten Gesetzeslage Entwicklungen im Bereich des „Großflächigen Einzelhandels“ nur noch in „Zentralen Versorgungsbereichen“¹ zulässig. Ausgangspunkt für diese Entscheidung war die Entwicklung, dass sich der Einzelhandel zunehmend auf der „Grünen Wiese“ angesiedelt hat und dadurch die innerstädtischen Zentren stark geschwächt wurden. Dieser Entwicklung soll nun Einhalt geboten werden, um eine Verödung der Innenstädte zu verhindern. Zum anderen ist eine Liste auf Grundlage der vorhandenen Einzelhandelssituation zu erstellen, in welcher die für Oelde spezifischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt werden.

Die Notwendigkeit zur Erstellung dieser beiden Elemente ergibt sich aus den verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben des § 24 a LEPro und ist für die weitere Stadtentwicklung in Bezug auf Großflächigen Einzelhandel maßgebend. Sie werden zumeist in sog. Zentrenkonzepten kartografisch sowie textlich festgeschrieben und durch den Rat beschlossen. Dies ist durch die gesetzlichen Vorgaben des § 24 a LEPro eine zwingende Voraussetzung.

Die Stadt Oelde hat in ihrem Stadtentwicklungskonzept 2015 + die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Ziel formuliert. Zudem wurde ein Kapitel zur Stärkung der Ortsteile verfasst, in dem die wirtschaftliche Eigenständigkeit und die Attraktivität als Wohnstandort – zu der eine gute Nahversorgung zählt – hervorgehoben wurde. Aus diesen Vorgaben ergibt sich ein direkter und dringender Handlungsbedarf für die Stadt Oelde, um im Bereich Einzelhandel weitere Stadtentwicklung betreiben zu können.

Ziel sollte somit sein, ein Zentrenkonzept als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu erstellen.

Es wird empfohlen, zur Erstellung eines solchen Zentrenkonzeptes ein externes Büro mit den oben beschriebenen Aufgaben zu betrauen.

¹ Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Das Wort „zentral“ ist nicht rein räumlich, sondern vielmehr funktional zu verstehen. So gibt es je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. Es wird zwischen Innenstadtzentren, Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren unterschieden.