



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5312
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Nicola Köstens
Telefon 02522 / 72-428
E-Mail nicola.koestens@oelde.de

Fortschreibung des Zentrenkonzepts

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	17.10.2022
Rat	Entscheidung	24.10.2022

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassung:

Vorbehaltlich der Haushaltsplanberatungen wird die Maßnahmenfreigabe für die Beauftragung der Fortschreibung des Zentrenkonzepts in 2023 erteilt.

Sachverhalt

Trotz der sich durch Faktoren wie dem demographischen Wandel, der Digitalisierung und dem Onlinehandel in den vergangenen Jahren stark verändernden Struktur und das gewandelte Erscheinungsbild bestimmt der Einzelhandel – wie in vielen anderen Kommunen – nach wie vor das Bild unserer Innenstadt.

„Er hat [...] insbesondere Bedeutung für

- die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere auch für Personen mit einer geringeren Mobilität,
- die Stadtbildung (Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren),
- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Wirtschaftsverkehr),
- die Stadtgestalt (Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, öffentlicher Raum, Kommunikation).

Gemäß Raumordnungsgesetz ist eine gleichwertige Versorgung der Bevölkerung in allen Teilräumen anzustreben. Um funktionsfähige lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu schaffen, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

- den Einzelhandelstandorten (Innenstadt / Nebenzentren, wohnortbezogene und dezentrale Lagen),
- den einzelnen Handelsbetriebsformen (Branchenmischung, Betriebsformenmischung) und
- den Angebotsstrukturen zwischen der Stadt und dem Umland

von hoher Bedeutung.“ (Quelle: *Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021*)

Vor dem dargestellten Hintergrund ist es eine zentrale Aufgabe der Stadtverwaltung, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu unterstützen und zu steuern, um die Innenstadt zu stärken und die Nahversorgung zu sichern. Einzelhandelskonzepte sind dabei ein wirkungsvolles Instrument: Sie lenken Einzelhandelsentwicklungen an geeignete Standorte und verhindern so städtebauliche Fehlentwicklungen ohne Wettbewerb, da sie Klarheit über die kommunalen Entwicklungsvorstellungen und Planungssicherheit für alle Marktteilnehmer bieten.

Aus den dargestellten Gründen ist in 2008 ein Einzelhandelskonzept, das „Zentrenkonzept“, für die Stadt Oelde erstellt und in 2009 beschlossen worden. Seitdem ist es für die Verwaltung ein wichtiges Instrument zur Beurteilung und Steuerung von Einzelhandelsplanungen und -ansiedlungen geworden – sowohl im Kontext von Bauleitplanverfahren als auch unabhängig von diesen.

Doch auch außerhalb der Verwaltung ist es für

- Investoren zur Einordnung ihrer Planungen,
- den Einzelhandel zum Treffen von Investitionsentscheidungen,
- Eigentümer im Umgang mit Planungen für ihren Besitz,
- die Politik im Umgang mit Beschlüssen und
- die Öffentlichkeit zur allgemeinen Beurteilung von Angebotsstrukturen

von Bedeutung.

In den mittlerweile 14 Jahren seit Erstellung des Zentrenkonzepts hat es eine Reihe von wesentlichen Veränderungen in der Struktur des Oelder Einzelhandelsbestands gegeben. Hierzu zählen beispielsweise

- die Entwicklung des Standortes „Alte Molkerei“ im Bereich Warendorfer Straße / Lindenstraße,
- die Entwicklung des Vicarieplatzes,
- die Schließung des „ALDI“ in Stromberg,
- die Ansiedlung des „dm“ im Bereich Rhedaer Straße / Zum Sundern und
- Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt.

Mit dem geplanten Neubau des Netto-Marktes in Stromberg sowie der vorgesehenen gewerblichen Nachnutzung der Altimmoblie steht die nächste gravierende Veränderung an.

Aus diesem Grund mussten in den letzten Jahren und müssen aktuell zur Beurteilung von Einzelhandelsplanungen ergänzende Gutachten angefordert werden, die neben Zeit auch zusätzliche Mittel erforderlich gemacht haben. Um für die Zukunft diese Ressourcen wieder effizienter einsetzen zu können und zudem einen transparenten und für alle verbindlichen Rahmen zur Verfügung stellen zu können, soll das Zentrenkonzept in 2023 fortgeschrieben werden. Dafür sind in den Haushaltsentwurf Mittel in Höhe von 50.000 € eingestellt worden. Um möglichst wenig Zeit zu verlieren, gerade auch vor dem Hintergrund des geplanten Netto-Neubaus in Stromberg, soll die Maßnahmenfreigabe bereits jetzt, vorbehaltlich der noch ausstehenden Beschlussfassungen zum Haushaltsplan 2023, erfolgen.

Finanzwirtschaftliche Daten

Für die Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurden in den Entwurf des Haushaltsplans für 2023 50.000 € eingestellt. Diese Kosten wurden aufgrund von vorliegenden Erfahrungswerten geschätzt. Die Höhe des Preises ergibt sich vor allem dadurch, dass das gesamte Stadtgebiet betrachtet werden muss.

Anlagen

Anlage 1 – Einzelhandelserlass NRW 2021

Anlage 2 – Leitfaden Einzelhandelskonzepte IHK 2018