



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
273/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

29.10.2010

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

10.11.2010

Entscheidung

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Coesfeld 2010  
- Diskussion des Berichtsentwurfs  
- Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden,  
berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Beschlussvorschlag 1:**

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 2010“ - Stand 28.10.2010 - durchzuführen.

**Beschlussvorschlag 2:**

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 2010“ nach Einarbeitung folgender Punkte durchzuführen:

1. ....
2. ....
3. ....

**Sachverhalt:**

Anfang des Jahres 2010 hat die Stadt Coesfeld das Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel beauftragt, die Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 (EHZK) zu erstellen. Der Zeitpunkt erfolgt vor dem Hintergrund, dass nun Erkenntnisse über die Auswirkungen der Fachmarktansiedlungen im Umfeld des Bahnhofs und an der Dülmener Straße vorliegen müssten und aufbauend auf eine neue Status-Quo-Bewertung daraus ggf. resultierende neue Entwicklungsziele abzuleiten sind.

Ziel eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist es insbesondere, die gemeindeverträgliche Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches, der Nahversorgungsstandorte und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums gesichert und gestärkt werden. Aufbauend auf den Selbstbindungsbeschluss des EHZK soll die Steuerung der baulichen Entwicklung des

Einzelhandels erfolgen. Die allgemeinen Ziele, die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Erstellung eines EHZK werden im vorliegenden Entwurf des EHZK noch vertiefend erläutert.

Im März 2010 wurde mit den Analysen und Befragungen begonnen. Die Auswertungsergebnisse wurden in einem ersten Arbeitskreis vor der Sommerpause mit Vertretern der IHK, der Handwerkskammer, der Bezirksregierung, des Einzelhandelsverbandes, des Stadtmarketingvereins und der Politik erörtert. In einem zweiten AK-Termin im September wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert. Da die Ratsfraktionen Mitglieder in den Arbeitskreis entsandt haben, ist eine direkte Beteiligung der Politik während der Aufstellung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes gegeben gewesen.

Zur Abstimmung offen gebliebener Punkte kam im Oktober nochmals eine kleinere Runde mit IHK, Bezirksregierung und Stadtverwaltung zusammen. Dort wurde dahingehend Einigkeit erzielt, dass zwar vor dem Hintergrund der guten Analyseergebnisse ein Ausschluss von (großflächigen) zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen zum Schutz der Innenstadt gutachterlich konsequent wäre, dies aber aufgrund z.T. erst seit 2008 bestehender (mit der IHK und der Bezirksregierung abgestimmter) Planungsrechte im Sinne eines Vertrauensschutzes nicht stringend durchzusetzen ist.

Am 26.10.2010 wurden diese Ergebnisse der Analyse und des Konzeptes (Einzelhandelsgutachten) in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Dort geäußerte Fragen und Anregungen haben nicht noch einmal zu grundsätzlich notwendig erachteten Anpassungen geführt, redaktionell wurden noch Ergänzungen/Änderungen eingearbeitet, so dass nun die Fassung 28.10.2010 als Entwurf Abschlussbericht gilt und dem Ausschuss für Umwelt, Planung, Bauen zur abschließenden Diskussion vor dem Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, den Nachbarkommunen, berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt wird

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist zwar gesetzlich nicht zwingend durchzuführen, wird aber dringend empfohlen. Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 11 wird regelmäßig bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Kontext von Einzelhandelsansiedlungen auf Festlegungen des EHKZ Bezug genommen. Erst nach Abstimmung mit Trägern und Betroffenen und nach Abwägung möglicher Anregungen und Bedenken erhält das auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens erstellte Einzelhandelskonzept (EHZK) durch den Selbstbindungsbeschluss der Kommune eine gewisse Rechtsverbindlichkeit und -stabilität.

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

- Übergeordnete Entwicklungsziele für Coesfeld (S. 88)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Coesfeld (S. 96)
- Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lette (S. 125)
- Funktionszuweisung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Coesfeld (S. 96 bis 98)
- Nahversorgungsstandorte und Handlungsempfehlungen zu deren Weiterentwicklung (S. 126 – 134)
- Konzept ergänzende Sonderstandorte Dülmener Str. und Möbel Böer (S. 135 – 140)
- Liste zentrenrelevanter Sortimente (S. 141 – 147)
- Ansiedlungsleitsätze (S. 148 – 155)

Im Übrigen hat das Gutachten 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 vom September 2004 in der aktuellen Fassung soll der Entwurf der Fortschreibung des EHZK in der Zeit vom 29.11. bis

17.12.2010 für die Dauer von 3 Wochen öffentlich in der Stadtverwaltung Coesfeld ausgelegt werden. Parallel werden die wesentlich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange ein Entwurfsexemplar zugesandt bzw. die Nachricht übermittelt, dass der Entwurf des Abschlussberichts im der Stadtverwaltung eingesehen bzw. im Internetseite der Stadt Coesfeld aufgerufen und heruntergeladen werden kann mit dem Ziel, ggf. Anregungen und Bedenken nach detaillierter Durchsicht des Konzepts äußern zu können und der Stadt Coesfeld zu Kenntnis zu geben. Eine Abwägung von Anregungen und Bedenken, ggf. deren Berücksichtigung und der abschließende Selbstbindungsbeschluss soll mit der Beratungsfolge des UPB und Rates direkt im neuen Jahr erfolgen.

Bevor die Auslegung durch den Ausschuss beschlossen wird, soll die Sondersitzung genutzt werden, intensiv die Aussagen des Konzepts zu erörtern. Da die Mitglieder des UPB mehrheitlich in der Öffentlichkeitsveranstaltung am 26.10.2010 anwesend waren und den Gesamttext vorliegen haben, schlagen die Stadtverwaltung und die Gutachter Stadt + Handel vor, den Analyseteil nur für gezielte Nachfragen noch einmal zu behandeln. Der Schwerpunkt der Sitzung soll Fragen

- zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen
- zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Coesfeld (Innenstadtzentrum) und Lette (Nahversorgungszentrum)  
mit dem Zielkonzept und den jeweiligen konkreten Aussagen für das Innenstadtzentrum
  - a. Kernbereich mit Haupt und Nebenlage
  - b. Funktionale Ergänzungsbereiche
  - c. Ergänzungsbereich Einzelhandel (südlich der Innenstadt)
  - d. Ergänzungsbereich Fachmarktstandort (Bahnhofsquartier)
- zu Aussagen zum städtebaulichen Erscheinungsbild (z.B. vor dem Hintergrund der Gründung einer Immobilien und Standortgemeinschaft)
- zum Nahversorgungskonzept einschl. der unterversorgten Bereiche
- zu rechtlichen Auswirkungen des EHZK bzgl. bestehender Planungsrechte und bzgl. der Ansiedlungsbegehren in Bereichen von B-Plänen mit Veränderungssperre
- zu Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße
- zur „Coesfelder Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente
- zu den Ansiedlungsleitsätzen und ihren Auswirkungen in der Planungspraxis

behandeln und beantworten.

Im weiteren Verfahren wird sich die Verwaltung noch ausführlich mit den Empfehlungen des Gutachters auseinandersetzen, die Bestandteil des verbindlichen Einzelhandelskonzepts werden sollen. Im Wesentlichen schlägt die Verwaltung die Übernahme der gutachterlichen Empfehlungen als verbindliche Ziele des Einzelhandelskonzepts vor. Im Detail muss aber die Auswirkung auf bestehende Bauleitpläne (Vertrauensschutz) geprüft werden. Ebenso sind die Empfehlungen zu den Standorten der Nahversorgung und zu den Sonderstandorten noch einmal zu prüfen. Dies erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung. 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 2010“ Stand 28.10.2010 in mehreren Dateien nur für die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen, je Fraktion wurde eine Ausfertigung in den Fraktionsräumen hinterlegt)