



G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 100/2007

Produktbereich/Betriebszweig:
**51 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
30.07.2007

Tagesordnungspunkt:

Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches

Beschlussvorschlag:

- a) Die Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches wird für den Abschnitt A wie in der Karte (Anlage 1) abgebildet beschlossen.
- b) Die Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches wird für den Abschnitt B wie in der Karte (Anlage 1) abgebildet beschlossen.
- c) Die Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches wird für den Abschnitt C wie in der Karte (Anlage 1) abgebildet beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	15.08.2007	öffentlich
Rat	04.09.2007	öffentlich

gez. Schneider

Sachverhalt:

Hintergrund:

Die Notwendigkeit der Steuerung des Einzelhandels, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, ist in der Vorlage Nr. 21 vom 30.05.07 bereits verdeutlicht worden (beigefügt als Anlage 2).

Der Anlass für die Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches wird hier in Kürze noch einmal wieder gegeben:

Die Landesregierung NRW hat am 14.06.2007 die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) beschlossen. Dieses ist am 05.07.2007 in Kraft getreten.

Kern dieser Novellierung ist die Einführung des neuen § 24 a, der die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt.

Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Möbelmärkte, Gartencenter oder Baumärkte sowie nicht großflächiger Einzelhandel, dürfen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen.

Die Abgrenzung dieser zentralen Versorgungsbereiche ist Aufgabe der Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit.

Aufgabe der Verwaltung war es, einen Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für die Gemeinde Nottuln zu erarbeiten.

Aktuell erforderlich ist diese Abgrenzung für das Bauleitplanverfahren – die 59. Flächennutzungsplanänderung und die Änderung Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich der B 67 II“ – weil dort an einer Stelle großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden soll.

Grundsätzlich ist eine Abgrenzung notwendig, damit die Gemeinde in der Zukunft großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung überhaupt ermöglichen kann.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Einzelhandel durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sollte darüber hinaus eine **strategische** Ausrichtung der gesamten

Vorlage Nr. 100/2007

Einzelhandelssituation der Gemeinde Nottuln vorbereiten. Eine solche strategische Ausrichtung dient der Begründung nachfolgender planerischer Entscheidungen wie z.B. dem Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten oder Infrastrukturprojekten (z.B. Gestaltung der Ortsdurchfahrt, Buslinien, Querungshilfen o.ä.).

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche müssen die Vorgaben des Landesentwicklungsgesetzes beachtet werden (beigefügt als Anlage 3). Im folgenden wird die von der Verwaltung vorgeschlagene Abgrenzung begründet und auf die Vorgaben der Landesregierung, die tatsächlichen Gegebenheiten und die strategische Zielausrichtung der Gemeinde Nottuln eingegangen.

Begründung der Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches der Gemeinde Nottuln

Charakterisierung:

Im Vorwort des Gesetzesentwurfes wird ausgeführt, dass sich Zentrale Versorgungsbereiche „aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Raumordnungsplänen oder Bauleitplänen, aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. kommunalen oder regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten) und nicht zuletzt auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben“ (vgl. Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 14/3451 des Landtages NRW, S. 2).

Darum wird einführend zur Begründung die tatsächliche Situation der Gemeinde Nottuln erläutert. Dazu wird teilweise auf das Einzelhandelskonzept von Junker und Kruse aus Oktober 2004 zurückgegriffen. Dort sind detailliertere Erläuterungen zur Einzelhandelssituation zu finden.

Es besteht ein zunehmender Flächenanspruch von Handelseinrichtungen. In den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell im historischen Ortskern, können die Flächenansprüche heutiger Betreiber kaum erfüllt werden (Junker und Kruse: 2004, S. 18).

Die heute marktüblichen Verkaufsflächenansprüche liegen zwischen 800 m² und 1.000 m², häufig bis 1.200 m². Die entsprechenden Grundstücke benötigen eine Größe von 5.000 bis 6.000 m². Im historischen Ortskern gibt es lediglich Geschäftsgrößen von bis zu 300 m² (Junker und Kruse: 2004, S. 18). Flächenangebote bis zu 6.000m Grundstücksgröße sind nicht vorstellbar.

Die Ortsteile Darup, Schapdetten sowie die Bauernschaften weisen keine eigene Nahversorgung vor. Der Ortsteil Appelhülsen hat zwar eine eigene Nahversorgungsstruktur (Nahversorgung: Lebensmittel, Körperpflege ...), kann die Grundversorgung

Vorlage Nr. 100/2007

(Grundversorgung: über die Nahversorgung hinaus Bekleidung, Haushaltswaren ...) jedoch nicht völlig decken.

Ein Großteil des Einzelhandels findet seit vielen Jahren im Ortsteil Nottuln entlang der Appelhülsener Straße statt. Während der historische Ortskern durch kleinteilige Geschäfte, Dienstleistungen, Verwaltung und Gastronomie geprägt ist, dominiert entlang der Appelhülsener Straße der größer strukturierte Einzelhandel, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel. Am anderen Ende des historischen Ortskernes gilt das gleiche für die Versorgungsstruktur um den Rhodeplatz.

Abgrenzung:

Die Gemeinde Nottuln hat im Zuge des damals noch geltenden § 24 Abs. 3 LEPro ihre Siedlungsschwerpunkte per Ratsbeschluss festgelegt. Dabei wurden für die Gemeinde zwei Siedlungsschwerpunkte definiert. Der historische Ortskern und als Ergänzungsstandort der Bereich um die Appelhülsener Straße. Dies resultiert aus der oben genannten Tatsache, dass der historisch gewachsene Ortskern die Erfordernisse des heutigen Einzelhandels nicht erfüllen kann.

Diese grundsätzliche Aussage gilt selbstverständlich auch bei der Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches. Wenn die Gemeinde lediglich den historisch gewachsenen Ortskern als zentralen Hauptversorgungsbereich ausweist, läuft sie Gefahr, den Markterfordernissen künftig nicht mehr gewachsen zu sein, wenn für einzelne Branchen nur noch großflächiger Einzelhandel wirtschaftlich machbar ist und sie diese Erfordernisse im historischen Ortskern nicht mehr erfüllen kann. Darunter würde letztlich auch der historische Ortskern wirtschaftlich leiden. Die Versorgungssicherheit für Nottuln wäre dann gefährdet.

Neben der grundsätzlichen Ausrichtung, dass beide Teilbereich den Hauptversorgungsbereich bilden sollen, besteht die grundsätzliche Frage, wie weit man den Versorgungsbereich fassen soll und welche Bereiche nicht mehr mit einbezogen werden sollen.

Die Abgrenzung wurde aufgrund einer Bestandsanalyse vorgenommen, bei der auf Grundlage des Gewerbeflächenkatasters und Ortsbesichtigungen ermittelt wurde, wo Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen liegen. Wichtige Vorarbeiten sind schon bei der Bestimmung der Siedlungsschwerpunkt vorgenommen worden.

Die Visualisierung in der Karte (Anlage 1) zeigt die Kernbereiche durch eine Ballung der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Bei Randbereichen sollen „Ausreißer“ i.d.R. **nicht** mit aufgenommen werden. Häufig orientiert sich die Abgrenzung an wichtigen Straßenzügen bei denen die erste Grundstücksreihe mit aufgenommen wird (vor allem Abschnitt b).

Die Größe des zentralen Hauptversorgungsbereiches muss realistisch und zur Größe der Gemeinde angemessen sein. Eine Mitaufnahme aller Dienstleistungs- und

Vorlage Nr. 100/2007

Versorgungseinrichtungen ist **nicht** das Ziel, sondern eine Fokussierung auf den Bereich, der für die Gemeinde ein hohes Maß an Versorgungsqualität bietet und in Zukunft auch bieten soll. Dabei ist es nicht schädlich, wenn einzelne Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen nicht mit einbezogen werden, da diese Ausgrenzung **nicht bedeutet, dass dort keine Entwicklung mehr stattfinden kann**. Ebenso können auch kleinere Bereiche mit einbezogenen werden, in denen kaum oder keine Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden sind, **wenn es die strategische Zielsetzung der Gemeinde ist, den Hauptversorgungsbereich dort abzurunden**.

Aufgrund der Größe der Gemeinde soll der zentrale Hauptversorgungsbereich vergleichsweise genau abgegrenzt und damit der Unschärfebereich klein gehalten werden.

Dennoch ist keine exakte Parzellenschärfe gegeben. Für spezielle Vorhaben in den Randbereichen der beschlossenen Abgrenzung muss demnach bei Bedarf eine Einzelfallentscheidung getroffen werden.

Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen:

Laut § 24 a Abs. 2 LEPro müssen die zentralen Versorgungsbereiche ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus verschiedenen Bereichen vorweisen. Auf das Vorhandensein dieser verschiedenen Einrichtungen in dem abgegrenzten zentralen Hauptversorgungsbereich wird im folgenden näher eingegangen. Auf der Karte Anlage 1 sind die Einrichtungen gekennzeichnet.

Die Karte hat eine andere Systematik, als das Landesentwicklungsprogramm vorgibt, und unterscheidet nur Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche und soziale Einrichtungen. Des weiteren wird nur die Hauptnutzung dargestellt; bei manchen Gebäuden ist im unteren Geschoss Einzelhandelsnutzung und im den oberen Dienstleistungen. Trotz der fehlenden Differenzierung bietet sie einen guten Orientierungsrahmen und zeigt auf, wo die Schwerpunktbereiche von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in Nottuln zu finden sind.

Öffentliche und private Einrichtungen der Verwaltung:

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind hauptsächlich im unmittelbaren historischen Ortskern zu finden. Lediglich die Feuerwehr und der Bauhof der Gemeinde liegen im Bereich der Appelhülseener Straße. Private Verwaltungen sind nur im Rahmen der ansässigen Betriebe vorhanden.

Öffentliche und private Einrichtungen der Bildung:

Als Einrichtungen der Bildung bestehen ein Kindergarten, die katholische Bücherei und die Zweigstelle der Volkshochschule im historischen Ortskern.

Die Schulen bzw. das Schulzentrum liegt außerhalb der beabsichtigten Abgrenzung, teilweise am Rande des Ortskerns.

Öffentliche und private Einrichtungen der Kultur:

Die katholische Kirche liegt im historischen Ortskern. Die evangelische Kirche liegt am Rande des Ortskerns, aber noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Daneben bestehen weitere Einrichtungen der Kirchen. In der alten Amtmannei im historischen Ortskern finden kulturelle Veranstaltungen statt.

Öffentliche und private Einrichtungen der Gesundheit:

Im historischen Ortskern sind Krankenkassen, Ärzte und Apotheken angesiedelt. Das Krankenhaus liegt außerhalb des abgegrenzten Bereiches.

Öffentliche und private Einrichtungen der Freizeit:

Am Rand des historischen Ortskerns liegt das Jugendheim. Im Bereich der Appelhülsener Straße bestehen Vergnügungsstätten.

Einrichtungen des Einzelhandels:

Einzelhandelsbetriebe finden sich sowohl im historischen Ortskern, als auch am Ergänzungsstandort. Während der Einzelhandel im historischen Ortskern eher kleinteilig strukturiert ist, sind im Bereich der Appelhülsener Straße Betriebe mit bis zu 4.000 m² eher großstrukturiert (s.o.).

Sonstige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen:

Als weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind die Banken im historischen Ortskern, die Versicherungen im historischen Ortskern und an der Appelhülsener Straße, sowie die Gastronomie in beiden Bereichen zu ergänzen.

Städtebaulich integrierte Lage / Ortsmitte:

Im § 24 a Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms wird eine städtebaulich integrierte Lage gefordert.

Zusätzlich wird bei den Hauptversorgungsbereichen von Innenstädten bzw. Ortsmitten der Gemeinden gesprochen.

Bei der Bezeichnung „Ortsmitte“ kann nicht von der geographischen Ortsmitte die Rede sein. In Nottuln liegt der historische Ortskern recht zentral, insgesamt aber leicht nördlich. Der Ergänzungsstandort um die Appelhülsener Straße liegt zwar westlich des historischen Ortskernes nicht in der „Ortsmitte“, dennoch kann man aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungskörpers von einer städtebaulich integrierten Lage sprechen. Dazu kommt die günstige Anbindung: zum einem durch den öffentlichen Personennahverkehr (s.u.) und für den motorisierten Verkehr durch die Bundesstraße 525, die den Ergänzungsstandort mit dem historischen Ortskern verbindet. Deren wichtige Funktion für den Einzelhandel und andere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wird sich auch nach der geplanten Ortsumgehung kaum ändern.

Insgesamt kann man also sowohl bei der Lage des historischen Ortskerns, als auch für den Bereich der Appelhülsener Straße von einer städtebaulich integrierten Lage sprechen. Dazu kommt, dass der zentrale Versorgungsbereich auch der Versorgung der drei anderen Ortsteile und den Bauernschaften dient. Für das Gemeindegebiet liegt der abgegrenzte Hauptversorgungsbereich beinahe in der geographischen Mitte und ist darum für die Einwohner der übrigen Ortschaften nahezu gleich schnell, gut und sicher zu erreichen. Da diese keine oder kaum eigene Versorgungsstrukturen aufweisen, ist diese Besonderheit in einer Gemeinde mit der Nottulner Struktur besonders von Bedeutung.

Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz:

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist, sowohl im Bereich des historischen Ortskerns, als auch im Bereich der Appelhülsener Straße, entsprechend der Gemeindegröße gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Am Rande des historischen Ortskernes liegt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), den alle Buslinien, die den Ortskern Nottuln ansteuern, frequentieren. Der Bereich der Appelhülsener Straße wird von zwei

Vorlage Nr. 100/2007

wichtigen Buslinien (der Linie zwischen Münster und ZOB und der zwischen ZOB und Appelhülsen Bahnhof) abgedeckt.

Ausblick:

Die Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches soll das Ziel der Landesregierung, landesweit ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten, erfüllen (s. Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 14/3451 des Landtages NRW, S. 1). Ein besonderer Augenmerk der Gemeinde Nottuln ist die langfristige Versorgungssicherung ihrer Bevölkerung.

Einer denkbaren Argumentation gegen die gewählte Abgrenzung, nämlich dass der Bereich der Appelhülsener Straße neben Einzelhandel kaum die anderen Versorgungsfunktionen abdeckt, kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der in den letzten zwei Jahrzehnten gewachsenen Struktur müssen die beiden Teilbereiche als eine sich ergänzende Einheit gesehen werden.

Über die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes hinaus, muss die Gemeinde intern bei ihrem Beschluss bleiben, dass entlang der Appelhülsener Straße vorzugsweise derjenige Einzelhandel ermöglicht werden soll, der im historischen Ortskern nicht machbar ist. Eine zu starke Schwerpunktsetzung im Bereich der Appelhülsener Straße wäre für die Versorgungsstruktur Nottulns ebenso schädlich wie eine alleinige Ausweisung des historischen Ortskerns als Hauptversorgungszentrums.

Langfristige Zielrichtung der Gemeinde muss es sein, diese beiden Teile stärker zu vernetzen sowie ihre Qualitäten auszubauen und durch Bauleitplanung, Ansiedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen zu fördern.

Anlagen:

Anlage 1: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Hauptversorgungsbereiches und Darstellung der Versorgungseinrichtungen

Anlage 2: Vorlage Nr. 21 vom 30.05.07

Anlage 3: Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Verfasst:
gez. Frau Schauer, Milena

Fachbereichsleitung:
gez. Volkmer