

zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche  
in der Stadt Arnsherg



in Zusammenarbeit mit



März 2009

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung .....	3
2	Begriffsdefinition.....	4
3	Rechtliche Grundlagen .....	5
4	Abgrenzungskriterien .....	7
5	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg.....	8
5.1	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ .....	10
5.2	Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“ .....	12
5.3	Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hüsten“ .....	14
5.4	Zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ .....	15
5.5	Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“ .....	17

---

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

---

In den letzten Jahren haben Abgrenzung und Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der nationalen Rechtsprechung vermehrt an Bedeutung gewonnen. Ihre Erhaltung und Entwicklung hat durch die Änderungen und Erweiterungen der Bundes- und Landesgesetze nicht zuletzt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einen besonderen Stellenwert eingenommen.

Vorrangiges Ziel ist jedoch zunächst die Sicherung bzw. Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie, unter besonderer Berücksichtigung (städtisch) gewachsener Zentrenstrukturen. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen der informellen Planung, z. B. eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dient damit als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Aus Gründen einer größeren Rechtssicherheit wird empfohlen, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht nur im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern darüber hinaus im Flächennutzungsplan (FNP) darzustellen. Die Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Arnsberg muss dabei nach bestimmten Kriterien einheitlich und nachvollziehbar vorgenommen werden. Zunächst wird in die Thematik sowie das inhaltliche und methodische Vorgehen bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingegangen, bevor in einem anschließenden Schritt die Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg vorgenommen wird.

---

## 2 Begriffsdefinition

---

Die Rechtsbegriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ wurde in der Fachliteratur zunächst unterschiedlich ausgelegt. In der jüngeren Rechtsprechung hat das OVG NRW<sup>1</sup> jedoch einige Kriterien festgelegt, die auch durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>2</sup> bestätigt wurden.

Ein **Versorgungsbereich** stellt demnach einen räumlich abgrenzbaren Bereich innerhalb eines Gemeindegebietes dar, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dies setzt das Vorhandensein von Nutzungen voraus, die zur Versorgung eines Teils oder der gesamten Bevölkerung notwendig sind. Neben Einzelhandelsnutzungen sind damit in der Regel auch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen wichtiger Bestandteil von Versorgungsbereichen. Die räumliche Ausdehnung bzw. Größe ist für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs zunächst nicht entscheidend. Die Einzelhandelsagglomeration sollte jedoch in der Regel entsprechend ihres Einzugsgebietes eine gewisse Mindestverkaufsfläche aufweisen.<sup>3</sup>

Das Adjektiv „**zentral**“ hat weniger rein geografische Bedeutung als vielmehr funktionale Bedeutung. Gemeint ist also keine rein siedlungsräumliche Lage eines Bereichs mit einer Einzelhandelsagglomerationen, sondern vielmehr seine Bedeutung als Zentrum. Selbige ist gegeben, wenn die städtebaulich integrierte Lage, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Versorgung eines Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit – je nach Einzugsbereich – Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sowie Dienstleistungseinrichtungen die Funktion eines Zentrums übernimmt. Keine zentralen Versorgungsbereiche sind danach in der Regel Agglomerationen spezieller Fachmärkte.<sup>4</sup>

Zentrale Versorgungsbereiche müssen dabei nicht zwanghaft eine räumlich-funktionale Einheit mit durchgehendem Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbesatz aufweisen, sondern können auch eingestreut bauliche Nutzungen vielfältiger Art (z. B. Wohnen) beinhalten.

Der durch die gesetzlichen Vorgaben bewirkte Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist nicht als unzulässiger einzelbetrieblicher Schutz zu werten. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nur abzugrenzen, wenn von den enthaltenen Einzelhandelsbetrieben eine entsprechende Versorgungsfunktion für ihren Einzugsbereich ausgeht.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05

<sup>2</sup> vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07

<sup>3</sup> vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 127

<sup>4</sup> vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 128 - 131

<sup>5</sup> vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05, RdNr. 140

---

### 3 Rechtliche Grundlagen

---

In der Bundesgesetzgebung findet der Schutz und die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in vier Schutznormen Eingang. Kuschnerus führt dazu Folgendes aus:

- *[...]„§11 (3) BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „ auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.*
- *§2 (2) Satz 2 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.*
- *§34 (3) BauGB knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.*
- *§9 (2a) BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.“ [...]»<sup>6</sup>*
- Hinzuweisen ist auch auf **§1 (6) Nr. 4 BauGB**. Hiernach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Neben den bundesrechtlichen Vorgaben erfahren Schutz und Definition zentraler Versorgungsbereiche auf Ebene der nordrhein-westfälischen Landesplanung weitere Konkretisierung. Rechtliche Festsetzungen trifft hier **§ 24a LEPro NRW**. Er legt fest, dass die zentralen Versorgungsbereiche von der Gemeinde als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren festzulegen sind und sich durch folgende Kriterien auszeichnen:

- 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,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Kerngebiete sowie Sondergebiet für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nach Absatz 1 des § 24 a LEPro NRW künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Hiermit entfaltet die Abgrenzung unmittelbare Rechtswirkung, da durch die Steuerungswirkung des § 24 a LEPro NRW eigentumsrechtliche Belange tangiert werden.

---

<sup>6</sup> Kuschnerus 2007, RdNr. 141

---

Auch der jüngst veröffentlichte Einzelhandelserlass (22.09.2008) weist auf die Notwendigkeit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Stärkung der Innenentwicklung hin und empfiehlt hierfür die Erstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzepts (Punkt 2.6.). Die zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt können zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden (vgl. Kapitel 4.2.3).

---

## 4 Abgrenzungskriterien

---

In einem ersten Schritt werden die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung analysiert und bewertet. Grundlage hierfür bildet eine flächendeckende Erhebung der Einzelhandelsbetriebe und bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch eine ergänzende Erhebung der Dienstleistungsbetriebe (*Analyse der Ist-Situation*).

Die konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt dabei unter Berücksichtigung folgender funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien.

### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte<sup>7</sup>
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger, ruhender Verkehr)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)
- Entsprechende Festsetzungen in Bauleitplänen

### Städtebauliche Kriterien

- Siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisungen können z.B. von diesen räumlichen Grenzen zurückbleiben.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen, Umnutzung vorhandener Flächen/Immobilien etc.) zu berücksichtigen (*Analyse der perspektivischen Situation*). Zu diesem Zweck können sogenannte Potenzialflächen ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung/Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung/Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

---

<sup>7</sup> Die Einzelhandelsdichte gibt das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistung oder auch Wohnen im Erdgeschoss an.

---

## 5 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Arnsberg

---

Der Begriff ‚zentraler Versorgungsbereich‘ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen. Gemeinden können gemäß § 24 a LEPro NRW neben einem Hauptzentrum auch über Neben- und Nahversorgungszentren verfügen.

Das **Hauptzentrum** besitzt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet. Nach den Bestimmungen des LEPro NRW kann in jeder Stadt nur ein Hauptzentrum bestimmt werden. In Arnsberg wird das Hauptgeschäftszentrum in Neheim als Hauptzentrum u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW eingestuft.

**Nebenzentren** besitzen eine Versorgungsfunktion für mehrere funktional zugeordnete Stadtteile. Nur in Haupt- und Nebenzentren dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten liegen. Für die Stadt Arnsberg werden die Geschäftszentren in Alt-Arnsberg und Hüsten als Nebenzentren u.a. im Sinne von § 24 a LEPro NRW eingestuft.

**Nahversorgungszentren** besitzen eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich eines Wohngebietes oder Stadtteils mit – in der Regel – den Gütern des täglichen Bedarfs.

Vor dem Hintergrund der multipolaren Siedlungsstruktur der Stadt Arnsberg werden auf der landesplanerischen Ebene eines Nahversorgungszentrums zwei städtische Zentrentypen unterschieden.

- Dabei handelt es sich zum einen um ein *Grundversorgungszentrum*, das eine Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtteil übernimmt und – ähnlich einem Nebenzentrum – ein vielfältigeres, jedoch quantitativ deutlich geringeres Angebot mit Warengruppen des kurzfristigen, aber auch in Teilen – zur Ergänzung der Grundversorgung – des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs umfasst. Im Gegensatz zu Nebenzentren dürfen in einem Grundzentrum die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. In Arnsberg wird das Geschäftszentrum in Oeventrop als Grundversorgungszentrum eingestuft.
- Zum anderen handelt es sich um ein *Nahversorgungszentrum*, das durch ein ausschließlich auf die Nahversorgung des umliegenden Siedlungsbereichs ausgerichtetes Angebot mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs gekennzeichnet ist. Hierunter wird in Arnsberg das Zentrum in Vosswinkel verstanden.

Insgesamt lassen sich im Stadtgebiet von Arnsberg fünf zentrale Versorgungsbereiche definieren. In Übereinstimmung mit dem gesamträumlichen Entwicklungskonzept zur Stadtentwicklung<sup>8</sup> lassen sie sich ihrer Funktion nach in Haupt-, Neben-, Grund- und Nahversorgungszentren hierarchisieren (vgl. Tabelle 1).

Die räumliche Abgrenzung der genannten zentralen Versorgungsbereiche wird in den folgenden Unterkapiteln im Detail erläutert.

---

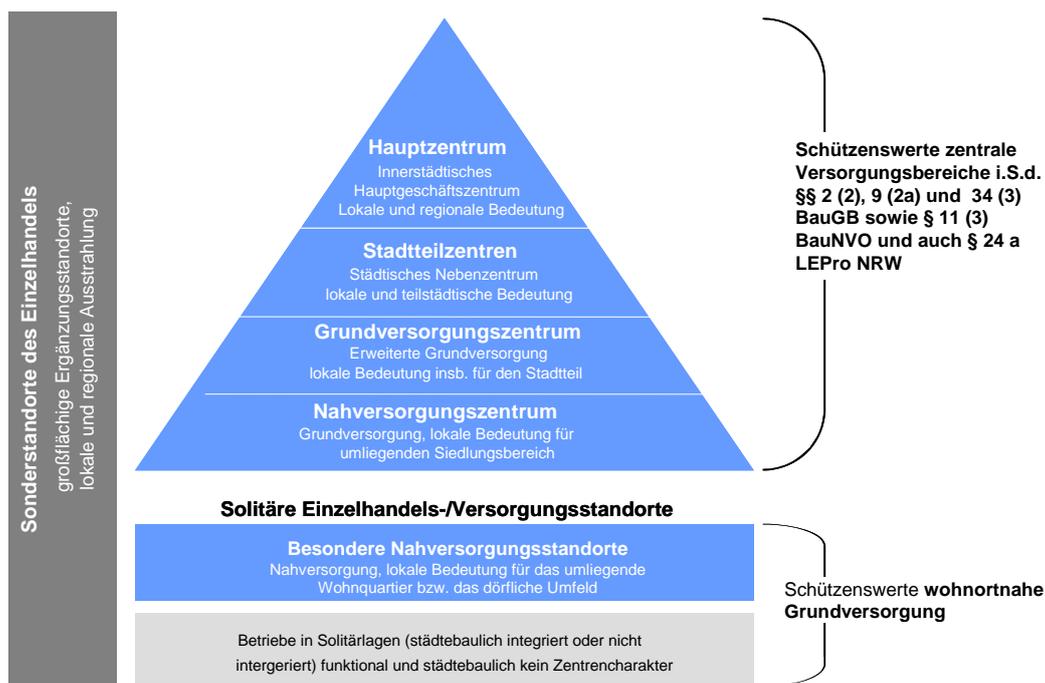
<sup>8</sup> Mit Ausnahme von Arnsberg, das nach dem gesamträumlichen Entwicklungskonzept des STEP ebenfalls als Hauptzentrum eingestuft ist

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereich in Arnsberg

Zentraler Versorgungsbereich	Hierarchiestufe im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	Hierarchiestufe nach § 24 a LEPro NRW	Versorgungsfunktion für:
Neheim	Hauptgeschäftszentrum	Hauptzentrum	Gesamtstadt Arnsberg
Arnsberg	Nebenzentrum	Nebenzentrum	Alt-Arnsberg, Niedereimer, Rumbeck, Uentrop, Wennigloh, Breitenbruch, Oeventrop
Hüsten	Nebenzentrum	Nebenzentrum	Hüsten, Bruchhausen, Herdringen, Müschede, Holzen
Oeventrop	Grundversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Oeventrop
Voßwinkel	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Voßwinkel

Quelle: eigene Darstellung

Die fünf als zentrale Versorgungsbereiche eingestuften Geschäftszentren der Stadt Arnsberg werden durch ein funktionsfähiges Versorgungsnetz bestehend aus sogenannten Sonderstandorten, besonderen Nahversorgungsstandorten und weiteren solitär gelegenen Einzelhandelsbetrieben ergänzt. In der Zusammenschau aller Einzelhandelsstandorte ergibt sich die folgende Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Arnsberg.



---

## 5.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“

---

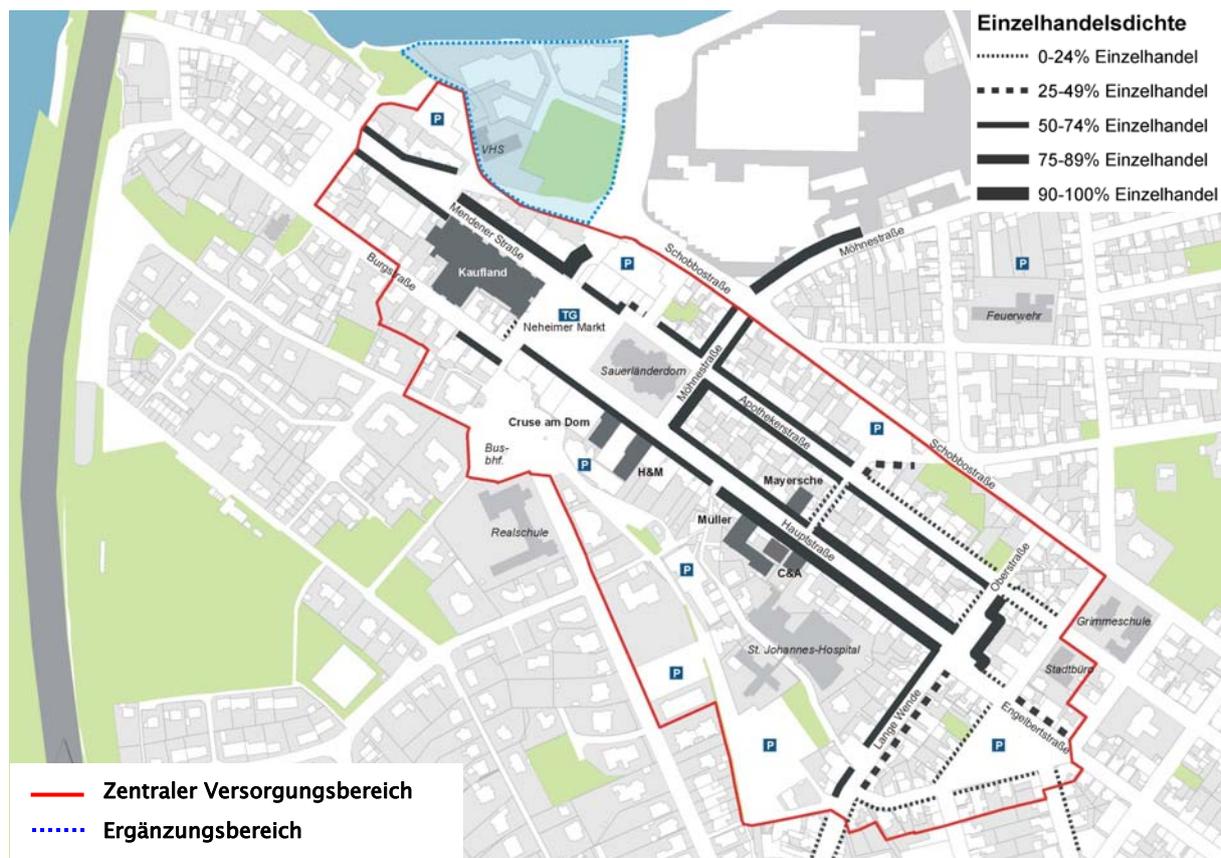
Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ ist aufgrund seiner Größe und dem angebotenen Warensortiment hinsichtlich Quantität und Qualität sowie Breite und Tiefe des Warenangebotes der wichtigste Einzelhandelsstandort in Arnsberg. Als innerstädtisches Hauptzentrum eines Mittelzentrums kommt ihm eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu. Das Hauptzentrum Neheim befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Neheim und zeichnet sich durch eine weitgehend klare und kompakte Einzelhandelsstruktur aus. Städtebaulichen Mittelpunkt und wichtigen, gesellschaftlichen Kristallisationspunkt stellt der Neheimer Markt mit dem Sauerländer Dom als städtebauliche Dominante dar.

In Karte 4 wird die Einzelhandelsstruktur anhand der Einzelhandelsdichte dargestellt. Ersichtlich und deutlich ablesbar ist ein Kernbereich konzentrierter Einzelhandelsnutzungen bestehend aus dem Neheimer Markt sowie den angrenzenden Straßenzügen Hauptstraße und Apothekerstraße.

Mit einer beidseitig durchgehenden, hohen Einzelhandelsdichte und gut integrierten Magnetbetrieben stellt die Hauptstraße die Hauptlage des Neheimer Hauptgeschäftsbereichs dar. Abschnittsweise beträgt die Einzelhandelsdichte hier bis zu 90 %. Die hohen Einzelhandelsdichten korrespondieren dabei mit der städtisch dichten Bebauungsstruktur. Die Gestaltung des öffentlichen Raums und der Ausbau als Fußgängerzone entfalten deutlich das Flair einer „Flaniermeile“ und stärken damit insgesamt den Zentrumscharakter der Einkaufsstraße. Parallel zur Hauptstraße verläuft die Apothekerstraße, die im Bereich zwischen Neheimer Markt und Bexley-Platz als Nebenlage fungiert. Sie ist als Einbahnstraße mit straßenbegleitenden Stellplätzen organisiert und verfügt im Kernbereich zwischen Möhnestraße und Karlstraße über beidseitig bis zu 50 % Einzelhandelsbesatz. Im östlich angrenzenden Teilbereich nehmen jedoch Mindernutzungen und Leerstände zu, die Einzelhandelsdichte sinkt deutlich, der Einzelhandelslauf wird einseitig. Ab der Kreuzung mit der Oberstraße/ Bexley-Platz bleibt der durchgängige Einzelhandelsbesatz aus, die Nutzungsstruktur ändert sich, der Zentrumscharakter geht verloren.

Der Bexley-Platz stellt als wichtiger Gastronomiestandort den östlichen Auftakt zu den beiden wichtigsten Einzelhandelslagen innerhalb des Neheimer Hauptgeschäftszentrums dar. Der östlich angrenzende Stadtraum weist eine wesentlich geringere bauliche wie auch funktionale Nutzungsdichte auf. Lediglich zu den räumlich direkt angrenzenden, zentrenbildenden Funktionen (Stadtbüro und Parkplatz Engelbertplatz) besteht ein funktionaler Zusammenhang. Auch der Einzelhandelsbesatz in der Straße Lange Wende ist deutlich auslaufend und stellt nur auf kurzem Stück eine Nebenlage des Hauptgeschäftszentrums dar. Aufgrund der Bedeutung des südlich des St. Johannes-Hospitals gelegenen Parkplatzes für die verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptzentrums verlängert sich der zentrale Versorgungsbereich bis zur Einmündung der Straße Springufer.

Karte 4: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Neheim“



Quelle: eigene Darstellung

Als weitere wichtige Einzelhandelslage fungiert neben der Haupt- und der Apothekerstraße insbesondere die Mendener Straße. Zwischen Neheimer Markt und Gransauplatz stellt sie eine Nebenlage mit direktem funktionalem wie städtebaulichem Bezug zur Hauptlage dar. Der Gransauplatz fungiert als klarer westlicher Endpunkt des Hauptgeschäftsbereichs, in nord-westlicher Richtung bricht die Einzelhandelnutzung vollkommen ab. Der Gransauplatz trennt damit den Hauptgeschäftsbereich von den angrenzenden Stadträumen ab.

Die nordöstlich der Mendener Straße gelegene Freifläche, der sogenannte "Möhnepark", wird aufgrund der schwierigen topographischen Lage zum Hauptgeschäftszentrum und der damit verbundenen erschwerten Anbindung nicht als Potenzialfläche dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Da es sich bei der Fläche dennoch um einen in 'prominenter' Lage zum Hauptgeschäftsbereich gelegenen Standort handelt, dessen gezielte und gesteuerte Entwicklung unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll sein kann, wird dieser Bereich als Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich eingestuft. Voraussetzung einer Entwicklung mit Einzelhandelsnutzungen ist das verträgliche Einfügen eines Vorhabens in den innerstädtischen Kontext. Dies bedeutet zum einen das Auslösen von Synergien zwischen dem Vorhaben und dem Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum sowie zum anderen der Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum der Stadt. Bei konkreten Ansiedlungsanfragen ist somit eine Einzelfallprüfung zwingend erforderlich. Der Ergänzungsbereich ist somit derzeit nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Neheim.

---

Der im Süden der Hauptzentrens gelegene Bereich an der Goethestraße weist nur einen deutlich eingeschränkten städtebaulichen und funktionalen Bezug zum Hauptgeschäftszentrum auf. Die Goethestraße fungiert dabei als städtebauliche Barriere und grenzt das Hauptgeschäftszentrum in südlicher Richtung ein. Die an der nördlichen Straßenseite befindlichen zentrenbildenden Funktionen (Kino, Parkplatz) sowie der für die Erreichbarkeit des Geschäftszentrums wichtige Busbahnhof begründen die Einbeziehung dieses Bereiches zum zentralen Versorgungsbereich.

Die gute verkehrliche Erschließung des Hauptgeschäftsbereichs wird durch den an die Hauptlage angrenzenden Busbahnhof und die Stellplatzsituation gewährleistet. Neben größeren Stellplatzanlagen (Parkplatz Engelbertplatz, Parkplatz Springufer, Parkhaus Kaufland) sind der Apothekerstraße, der Möhnestraße, der Straße Lange Wende und der Engelbertstraße straßenbegleitende Stellplätze zugeordnet. Die Hauptstraße, der Neheimer Markt und der östliche Teil der Mendener Straße bleiben als Fußgängerzone vom Autoverkehr befreit.

## **5.2 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“**

---

Der zentrale Versorgungsbereich „Nebenzentrum Arnsberg“ steht in der Zentrenhierarchie nach dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Neheim“ an zweiter Stelle. Als Nebenzentrum kommt ihm eine übergreifende Versorgungsfunktion zu, die über den direkten Nahbereich hinausgeht.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten mit der Ruhr zwischen dem historisch geprägten Altstadtbereich und den Stadterweiterungsbereich östlich der Ruhr ergibt sich ein flächenmäßig ausgedehnter zentraler Versorgungsbereich.

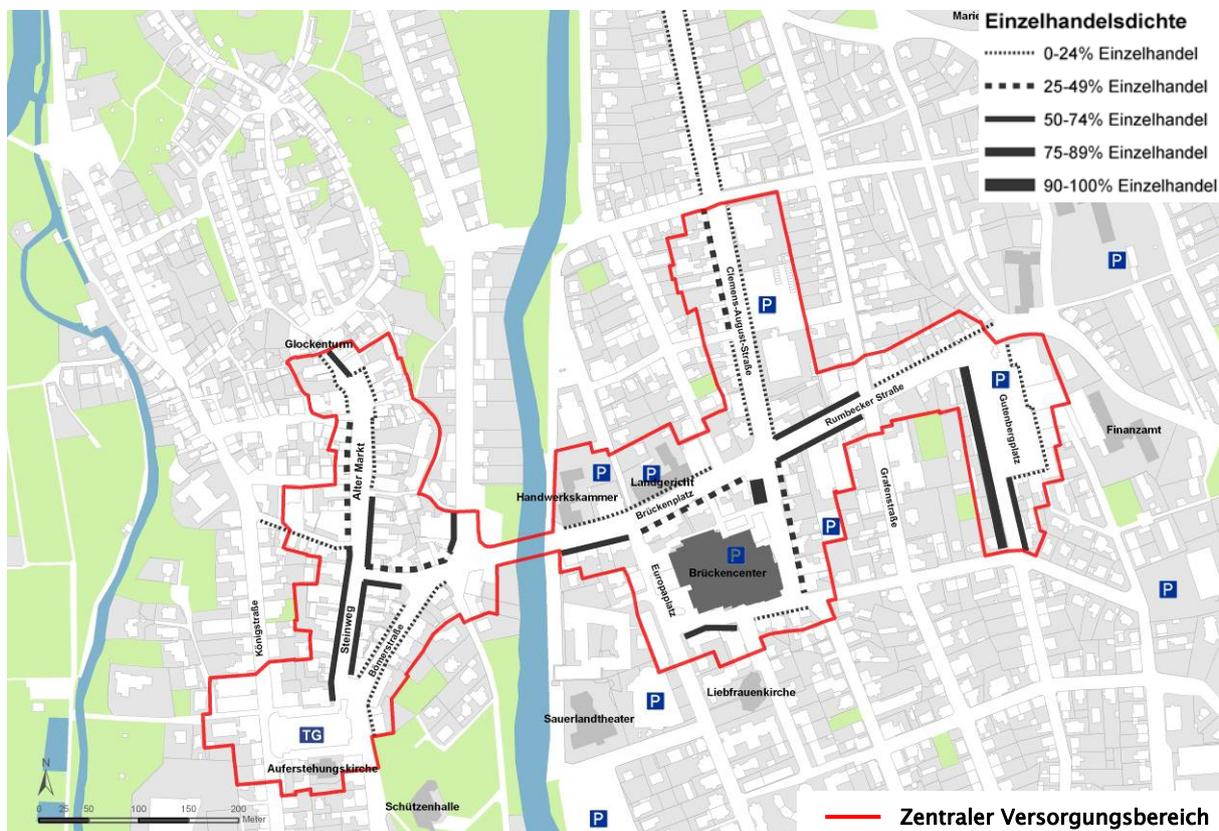
Der Altstadtbereich im Westen des Nebenzentrums erstreckt sich über die Straßen Alter Markt und Steinweg bis zum Neumarkt und ist als westlicher Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches einzustufen. Neben Einzelhandelsnutzungen wird dieser Teil vorwiegend durch gastronomische Einrichtungen geprägt, aber auch touristische Anziehungspunkte (u. a. Sauerlandmuseum) spielen für die Attraktivität des Geschäftsbereiches eine Bedeutung. Der Einzelhandelsbesatz entfaltet insgesamt nur geringe Dichten bis 50 % und besitzt seinen räumlichen Schwerpunkt im südlichen Teil der Altstadt (Steinweg). Im Norden läuft der Besatz auf Höhe des Glockenturmes aus, im Süden stellt der Neumarkt eine Grenze dar. Dieser besitzt weniger eine Bedeutung als Einzelhandels-, sondern mehr als Dienstleistungsstandort. Zudem stellt er neben seiner Rolle als Veranstaltungsort der Innenstadt (z.B. Weihnachtsmarkt) eine der größeren Stellplatzanlagen des Geschäftszentrums dar. Die funktionale Abgrenzung wird in diesem Bereich durch die bauliche Struktur des Altstadtquartiers zwischen Glockenturm und Neumarkt unterstützt. Beide wirken als Eingang und Tor zum Altstadtkern und bilden damit in der Nord-Süd-Ausdehnung eine städtebauliche Klammer.

Die funktionale und städtebauliche Anbindung des Altstadtbereichs an die östliche Innenstadt ist aufgrund der naturräumlichen Barriere der Ruhr und des sehr dünnen und z. T. einseitigen Einzelhandelsbesatz als suboptimal zu bewerten. Die Multifunktionalität bleibt jedoch auch in diesem Raumabschnitt erhalten und setzt sich in Richtung Osten fort. Die auch im weiteren Verlauf des Brückenplatzes und der Rumbecker Straße zunächst geringen und weit auseinandergesetzten Einzelhandelsdichten werden durch wichtige öffentliche Einrichtungen ergänzt, die gleichsam für Frequenz sorgen. In Zusammenhang mit der Bushaltestelle am Brückenplatz kommt diesem Bereich eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des zentra-

len Versorgungsbereichs zu.

Kernbereich und Hauptmagnet des Nebenzentrums insgesamt und des östlichen Erweiterungsbereich im Speziellen stellt das am Europaplatz im Süden des Brückenplatzes gelegene Brückencenter dar, welches durch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Woolworth, Kaufpark) und eine insgesamt eher discountorientierte Angebotsstruktur gekennzeichnet ist. Das ältere Einkaufszentrum weist zusammen mit dem modernisierungsbedürftigen Europaplatz eine geringe Aufenthaltsqualität auf. In dem das Brückencenter umgebenden Straßenkarree haben sich Einzelhandelsnutzung in Wechselwirkung zum Center entwickelt. Jenseits dieser Bereiche (Europaplatz, Zum Schützenhof und Clemens-August-Straße) bricht der Einzelhandelsbesatz und damit der Zentrumscharakter ab, die städtebauliche Struktur ändert sich, der Zusammenhang bleibt aus.

**Karte 5: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Arnsberg“**



Quelle: eigene Darstellung

Die nördlich des Brückencenters verlaufenden Straßen Brückenplatz und Rumbecker Straße stellen weitere wichtige Einzelhandelslagen im Nebenzentrum Arnsberg dar, die jedoch stark durch den Durchgangsverkehr geprägt sind. Dieser schmälert die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und schränkt damit die Attraktivität des Einkaufsstandortes ein. Der Einzelhandelsbesatz entlang der Rumbecker Straße nimmt in östlicher Richtung zunehmend ab und wird ab Höhe Grafenstraße bis zum Gutenbergplatz nur einseitig fortgeführt. Der Gutenbergplatz ist funktional demnach nur deutlich eingeschränkt an das Zentrum angebunden und präsentiert sich vielmehr als eigenständiger kleiner Einkaufsbereich. Dabei weist er jedoch im Vergleich zu den übrigen Teilbereichen des Nebenzentrums den stärksten Einzelhandelsbe-

---

satz (mit Ausnahme des Brückencenters) auf und besitzt als Standort des Wochenmarktes und als Parkplatz einen zentrenprägenden Charakter. Insgesamt bildet der Gutenbergplatz den östlichen Auftakt in das Arnberger Nebenzentrum; jenseits dieses Bereiches erfolgt mit dem räumlich abgesetzten Gebäude der Bezirksregierung Arnberg und der umliegenden Wohnnutzungen ein deutlicher Bruch in der Nutzungsstruktur, welche die dortige Grenzziehung des zentralen Versorgungsbereiches begründet.

Die Clemens-August-Straße stellt bis zum Kreuzungsbereich Henzestraße einen weiteren Appendix des Arnberger Nebenzentrums dar. Zwar weist die Clemens-August-Straße nur einen geringen Einzelhandelsbesatz auf, umfasst jedoch mit mehreren Banken und einem größeren Parkplatz weitere zentrenbildende Nutzungen, die für das umfassende Angebot und die Erreichbarkeit des Zentrums von Bedeutung sind. Jenseits der Henzestraße wird der Einzelhandelsbesatz zwar fortgeführt, die bereits sehr große räumliche Ausdehnung des Nebenzentrums erfordert an dieser Stelle eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Eine Konzentration der zukünftigen Entwicklung auf die Vielzahl bereits heute vorhandener Teilbereiche erscheint in diesem Zusammenhang zwingender als eine weitere Ausdehnung des Zentrums.

### **5.3 Zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hüsten“**

---

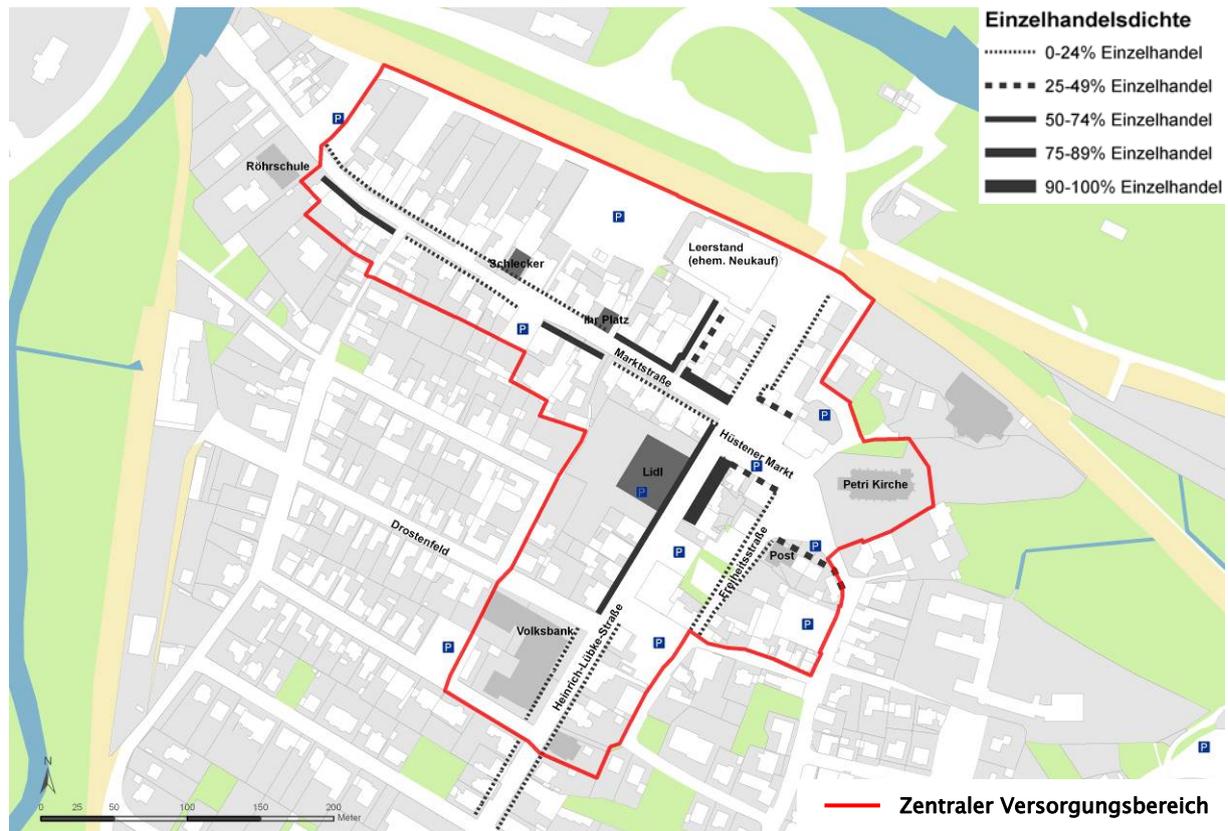
Der Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hüsten“ erstreckt sich entlang der Marktstraße, des Hüstener Marktes und der Heinrich-Lübke-Straße. Die Einzelhandelsagglomeration befindet sich dabei weitgehend in einem gewachsenen Zentrum und ist in die umgebende Wohnbebauung integriert. Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet der Hüstener Markt mit der St. Petri Kirche. Der Geschäftsbereich ist als Nebenzentrum der Stadt Arnberg eingestuft und übernimmt mit seinem Angebot eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion.

Der dichteste Einzelhandelsbesatz (vgl. Karte 6) findet sich im östlichen Teil der Marktstraße im Bereich der Passage zum ehemaligen Lebensmittelsupermarkt Edeka sowie im Kreuzungsbereich der Heinrich-Lübke-Straße. Bis einschließlich zum Gebäude der Röhrschule bleibt ein gewisser konstanter Einzelhandelslauf mit integrierten Magnetbetrieben erhalten. Die weitgehend geschlossene Randbebauung unterstützt dabei die funktionale Einheit. Jenseits des Schulgebäudes schließt sich ein monofunktionaler und in seiner Struktur aufgelockerter Raum an, der nicht mehr den Charakter eines zentralen Bereiches aufweist. Schulgebäude und gegenüberliegende Parkplatzfläche wirken als leichte Zäsur und markieren das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereiches.

Südlich des Kreuzungsbereiches hinter dem Standort für den neu eröffneten Lebensmitteldiscounter Lidl nimmt der Einzelhandelsbesatz in der Heinrich-Lübke-Straße deutlich ab. Bis zum Gebäudekomplex der Volksbank vervollständigen jedoch insbesondere einzelhandelsaffine Dienstleister die Zentrumsfunktion. Südlich der Volksbank und der gegenüberliegenden Apotheke ändern sich sowohl Nutzungs- als auch bauliche Struktur deutlich. Das städtebaulich dominierende Volksbankgebäude stellt damit den südlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches dar.

Der Hüstener Markt als städtebaulicher Mittelpunkt übernimmt als Gastronomiestandort in Verbindung mit weiteren, öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen (St. Petri-Kirche, Post) als gesellschaftlicher Kristallisationspunkt wichtige zentrale Funktionen. Gleichzeitig besteht durch die Haltestelle am Hüstener Markt Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz.

Karte 6: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Hüsten“



Quelle: eigene Darstellung

Durch die Stellplatzflächen in der Möthe und der Kneppergasse mit funktionaler Verbindung zur Einzelhandelslage Heinrich-Lübke-Straße erweitert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs um die genannten Bereiche.

#### 5.4 Zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum Oeventrop“

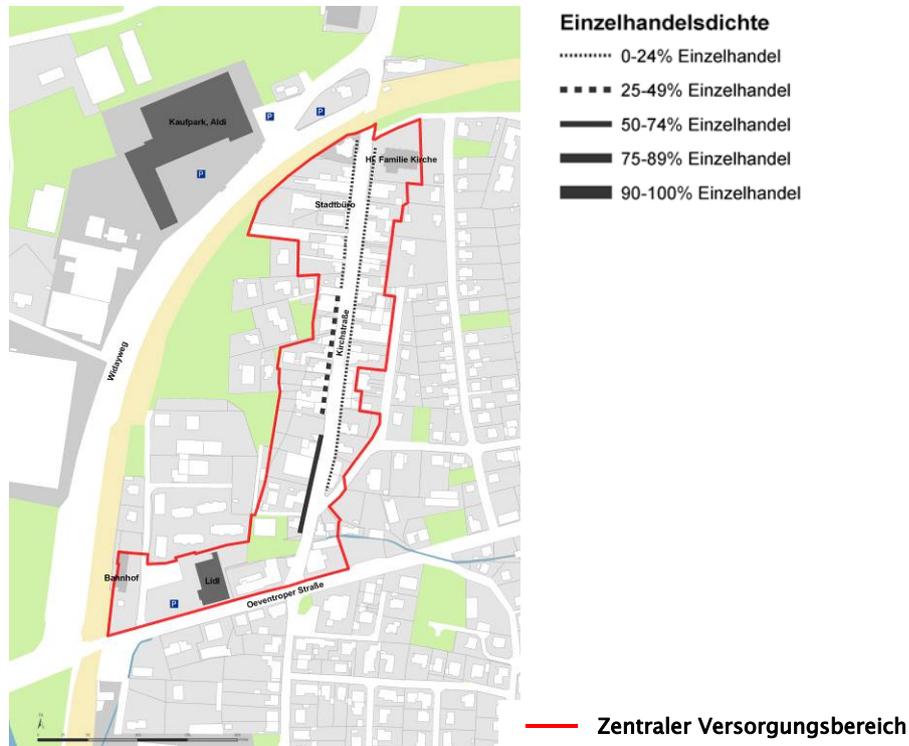
Die Kirchstraße im Arnsberger Stadtteil Oeventrop im Osten des Stadtgebietes ist im Rahmen der Zentrenhierarchie als „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ eingestuft. Das Zentrum konzentriert sich auf die Kirchstraße, die durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist. Einzelhandelsnutzungen erstrecken sich im losen Besatz (vgl. Karte 7) entlang der Straße und werden durch einzelhandelsaffine Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen (Stadtbüro, Hl. Familie Kirche) ergänzt.

Das Gebäude der Sparkasse und die gegenüberliegende Kirche stellen den nördlichen Eckpunkt des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die dahinter verlaufende Bahnlinie fungiert als städtebauliche Barriere und markiert den deutlichen Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Im Süden der Kirchstraße befindet sich an der Oeventroper Straße der Lebensmitteldiscounter Lidl. Zwar liegt der Standort funktional etwas abgesetzt vom Geschäftszentrum, er kann jedoch als städtebaulich integrierter Nahversorger Synergien zum bestehenden Zentrum entfalten. Zusammen mit dem westlich angrenzenden DB-Haltepunkt, der wichtig für die Erreich-

barkeit des Zentrums ist, wird der Lebensmitteldiscounter als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum Oeventrop“ festgehalten.

**Karte 7: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Grundversorgungszentrum Oeventrop“**



Quelle: eigene Darstellung

Während die Kirchstraße durch kleinteilige, überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude gekennzeichnet ist, kann der in nordwestlicher Richtung anschließende Bereich am Widayweg aufgrund seiner früheren gewerblichen Nutzung durch großformatige Gebäudestrukturen und ein gewerblich geprägtes Umfeld charakterisiert werden. Der hier angesiedelte Sonderstandort weist dabei einen stark eingeschränkten funktionalen und städtebaulichen Anschluss an das gewachsene Geschäftszentrum auf. Er übernimmt zwar auch eine Nahversorgungsfunktion für Oeventrop, insgesamt handelt es sich aber um ein nicht-integriertes, autokundenorientiertes, solitäres Einzelhandelsstandort, der ein deutlich über den Stadtteil hinaus gehendes Einzugsgebiet entwickelt. Auf Grund der Größenordnung (rd. 3.500 m<sup>2</sup> VK Einkaufszentrum und rd. 6.800 m<sup>2</sup> VK Möbelmarkt z.Zt. Leerstand) und des hohen Anteils an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind bereits deutliche negative Auswirkungen zentrale Versorgungsbereiche erkennbar. Hiervon betroffen ist besonders die Kirchstraße mit einem hohen Leerstand an Geschäften<sup>9</sup>, sowie einem nicht zu übersehenden 'Trading-down-Prozess' mit Umnutzungen, die das Bild und die Struktur der Kirchstraße weiter negativ beeinflussen. Aber auch im benachbarten Meschede-Freienohl sind die Auswirkungen spürbar. Um dieser städtebaulichen Fehlentwicklung nicht noch weiter Vorschub zu leisten, verbleibt es bei der Einordnung des Widaymarktes als solitärer Sonder-

<sup>9</sup> Von den insgesamt achtzehn erhobenen Betrieben stehen fünf Ladenlokale leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von fast 30 %.

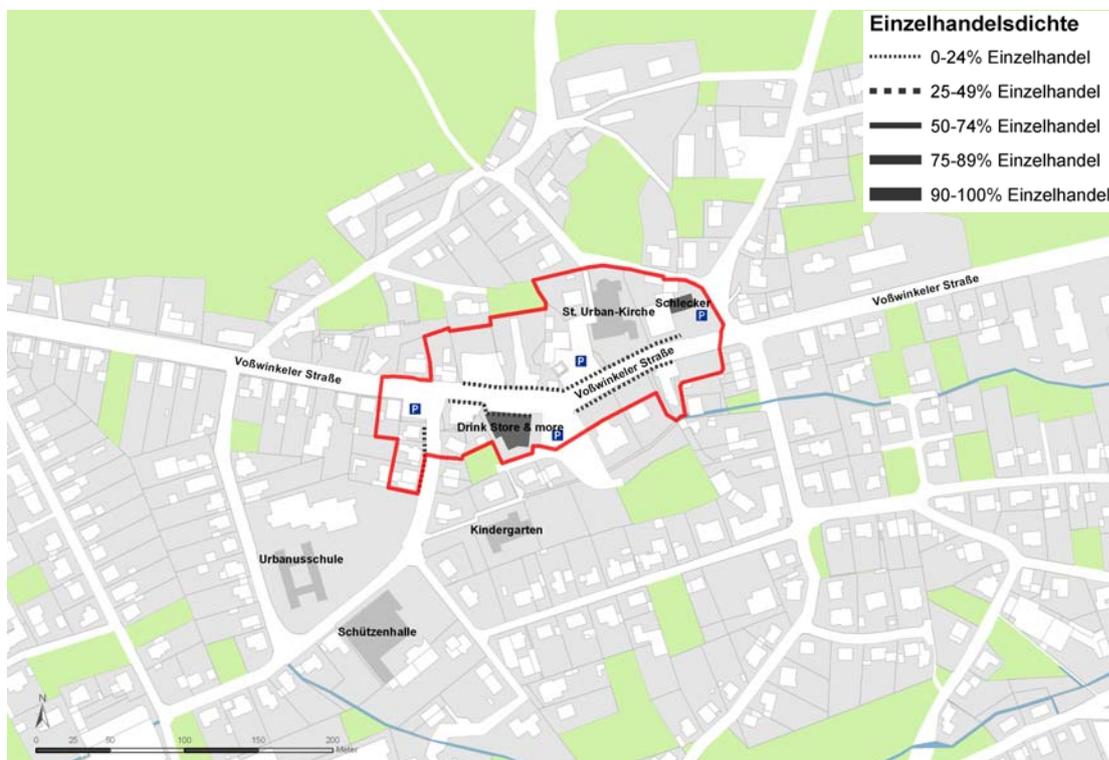
standort.

## 5.5 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“

Im Stadtteil Vosswinkel im Westen des Stadtgebietes befindet sich an der Voßwinkeler Straße ein Nahversorgungszentrum. Im gewachsenen Ortsteilzentrum rund um die St. Urban-Kirche haben sich in losem Zusammenhang (vgl. Karte 8) einige Einzelhandelsbetriebe entlang der Voßwinkeler Straße entwickelt, die mit ihren Angeboten aus den überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Als Ankerbetrieb des Zentrums fungiert ein kleiner Lebensmittel- und Getränkemarkt, der durch einen Drogeriemarkt und weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich des „Nahversorgungszentrums Vosswinkel“ erstreckt sich entlang der Voßwinkeler Straße zwischen den Einmündungen der Lilienstraße im Osten und der Haarhofstraße im Westen. Im nördlichen Bereich der Haarhofstraße finden sich noch eine Metzgerei und ein Friseur, die eine ergänzende Funktion für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Die weiter südlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten und Schützenhalle) markieren eine Veränderung der Bebauungsstruktur und gliedern sich auch unter funktionalen Kriterien nicht mehr in den eigentlichen Kernbereich ein. Die Einbeziehung dieser Nutzungen würde zu einer künstlichen Überdimensionierung des sehr kleinen Zentrums führen, so dass sie im Ergebnis nicht zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden.

Karte 8: Einzelhandelsdichte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Voßwinkel“



Quelle: eigene Darstellung.