

Regionales Einzelhandelskonzept

(Entwicklung eines freiwilligen gemeinsamen Verfahrens zur Beurteilung und Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten)

Pflichtenheft

Stand: 16.6.03

Grundsätzliche Inhalte

Räumliche Abgrenzung der Region / des Untersuchungsraumes

- Zunächst nur R-S-W als Konzeptraum
- Bestimmung der Einzugs- und Verflechtungsbereiche
- (Option - spätere Ausdehnung auf Umlandgemeinden)

Bearbeitungszeitraum

- ca. 12 Monate

Prognosehorizont

- 2010 / 2015 (FNP-Zeithorizonte)

Breite und Tiefe von Datenanalysen

Schaffung einer gemeinsamen Datengrundlage für die Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten für die „Strategieebene“(Einzelfallprüfung)

- nur großflächiger Einzelhandel ab 700 m² VF (wenn funktional erforderlich auch innerhalb von Kerngebieten, z.B. bei Factory-Outlet-, Einkaufszentren)

Aussagen zur Analyse, Bewertung, Entwicklung sowohl für die Gesamtregion als auch teilweise für die Einzelkommune, wie

- Einwohner-/Haushalts-/Einkommensprognose
(Liegt für W vor, für RS / SG liegt die EW-Prog. vor)
- Erhebung des EH-Bestandes ab 500 m² VF – nur außerhalb der Innenstädte
(Es liegt vor:
In RS: Vollerhebung - mit dem in Arbeit befindlichen lok. EH-Konzept
In SG: ggf. zu aktualisierende Informationen
In W: Discounter, SB- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser ab 300 m²)
- Kaufkraftpotentialermittlung / Einzugsbereiche / Einkaufsorientierung
(RS wird durch das in Arbeit befindliche lok. EH-Konzept diese Daten vorliegen haben.
Die GfK-Kennziffern liegen für die Gesamtregion vor (IHK).)
- Zentrendefinition / Versorgungsfunktionen (Ausbau und Stärkung der vorh. Zentrenstrukturen)
In Anlehnung an lokale Festlegungen ist der Gutachter gefordert, Definitionen und räumliche Abgrenzungen der Zentren vorzuschlagen.
- Planungsrechtliche Ausgangslage (Baurechtsanalyse, BPs)
Auswahl von Baugebieten mit hohem Ansiedlung- /Umnutzungsdruck (potenzielle Standorte) und entlang der Erschließungsstraßen.
Differenzieren: § 34 Flächen, Gewerbe-/Sonder-/Kerngebiete, altes 77er Baurecht, ältere Baurechte gemäß BauNVo 1962 und 1968

Empfehlungen von Entwicklungsrahmen

reg. Flächenpolitik zur Lenkung von Neuansiedlungen

- Flächenkonkurrenz / andere Nutzungsansprüche beschreiben
- Standortpotentiale ermitteln
- Ermittlung von Versorgungsdefiziten bzw. Angebotslücken
- Empfehlungen für spezifische Standortbereiche
- Vorrangflächen <> Ausschlussgebiete
- Anerkennung und Vereinbarung über Sondergebiete von regionaler Bedeutung
- Fortschreibung (elektronisch und kostengünstig) vorbereiten / ermöglichen.
Fortschreibung durch das Regionalbüro

Erarbeitung von konkreten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des EH-Standortes Bergisches Städtedreieck

(nicht städtebaulich gestalterisch - sondern funktional, jedoch kein Stadt-/Regional-Marketing),

Rahmenbedingungen der EH-Entwicklung – unter Berücksichtigung der Strukturverschiebungen, E-Commerce, Nachfrageentwicklung etc.

(nur „einfach und einleitend“ beschreiben)

Entwicklungschancen für zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möglichkeiten für nahversorgungsrelevante Sortimente jeweils stadintern erarbeiten (außerhalb des Gutachterverfahrens)

Form / Inhalte von Zielvereinbarungen

vom Gutachter zu entwickelnder Kriterienkatalog – z.B.:

- Festlegung von Kriterien, Ablauf und Rahmenbedingungen für die Durchführung eines freiwilligen interkommunalen Abstimmungsverfahrens zur Beurteilung von einzelhandelsrelevanten Planungs-/Bauvorhaben,
- Absicherung Verbindlichkeit der Abstimmungen (z.B. interkommunale Vereinbarung mit Ratsbeschlüssen u.a.)
- Aussagen zu den Inhalten und zur Bereitstellung, Pflege, Aufbereitung einer gemeinsamen Datenbank,
- Definition von Sortimenten, insb. den „in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten“ gemäss Anlage 1, Teil B, zum Einzelhandelserlass NW von 1996,
- Festlegung von geeigneten Standorten für interkommunale Sondergebiete (Vorschläge für Betriebsformen, Sortimente, Verkaufsflächen)
- Vereinbarungen zur gemeinsamen Erschließung, Vermarktung u.a.m. dieser Standorte,
- Vereinbarungen über die Modalitäten für eine Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Kommunikations-/ Organisationsstruktur,

Moderation des Erarbeitungsprozesses des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie Moderation von aktuellen Entwicklungen

- Gesamtprozess- und Konfliktfallmoderation
- Transparenzvereinbarung

Organisation des/der Arbeitskreises

Ein Arbeitskreis

- Vertreter/innen des Städtebauministeriums, der Bezirksregierung, der IHK, der Einzelhandelsverbände, der Wirtschaftsförderung der drei Städte, der für Stadtplanung/-entwicklung zuständigen drei Dezernenten und Mitarbeiter sowie des Regionalbüros, das für die Koordination zuständig ist.

Zeitplan zur Erarbeitung, Verabschiedung, Fortschreibung der Konzeption

- Bis zur Sommerpause:
Festlegung der Inhalte und Ziele der Konzeption (Pflichtenheft)
Im Juli Beschlussvorlage über die Erarbeitung des Konzeptes (vorliegende Vorlage)
begrenzte Ausschreibung
Auswertung und Auswahl eines Fachbüros
- Nach der Sommerpause:
Vergabevorlage
- Bearbeitungszeit:
ca. 12 Monate
- Herbst 2004:
Beschlussfassung regionales Einzelhandelskonzept mit interkommunaler Vereinbarung

Finanzierung

- 60 % Förderung durch das Städtebauministerium
- 40 % zu gleichen Teilen von den regionalen Partnern (IHK + EHV, 3 Städte)

Methodik

- Workshops
- Konsumentenbefragungen, ggf. verzichtbar
- Beschränkung von Prognosen, Szenarien, Analysen etc. auf ausgewählte Standorte / Baugebiete

