

<b>Ergänzung für die Stadt Solingen zur Vorlage „Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck“</b>
--

**EINLEITUNG**

(Zusammenfassung der in Wuppertal und Remscheid behandelten Vorlagen in 2001 / 2002)

Grundsätzlicher Hintergrund für die Erarbeitung interkommunaler Einzelhandelskonzepte sind die derzeit bekannten Planungen für neue großflächige Einzelhandelsvorhaben (rd. 700.000 qm Verkaufsfläche in NRW). Bei Realisierung würde es zu einem drastischen Überangebot neuer Verkaufsflächen mit regional und städtebaulich unverträglich und unvermeidbaren negativen Auswirkungen kommen.

Kurz gesagt - regionale Einzelhandelskonzepte wollen:

- den ruinösen Wettbewerb einer Neuansiedlungsspirale im großflächigen Einzelhandel vermeiden helfen,
- einen überörtlichen Konsens für einen Entwicklungskorridor anstreben, der die weitere Entwicklung im Einzelhandel genauso unterstützt wie regional und städtebaulich geeignete Standorte,
- Transparenz für die Entscheidungen und Berechenbarkeit für Investoren bieten.

Die Verwaltungen der Region wurden durch das Regionalbüro Bergisches Städtedreieck darüber informiert, dass die Verwaltung der Stadt Wuppertal vom dortigen Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2001 auf Antrag der CDU, SPD und F.D.P - Fraktionen einstimmig mit der Entwicklung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für den Bergischen Raum beauftragt wurde.

Ein interkommunales Einzelhandelskonzept macht nur dann Sinn, wenn sich alle drei Städte des Bergischen Städtedreiecks beteiligen. Die Solinger Verwaltung hatte hierzu schon vor geraumer Zeit ihr Einverständnis signalisiert. Die Stadt Remscheid hat jüngst die Erarbeitung eines lokalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt und ebenfalls die Erarbeitung eines regionalen Konzeptes befürwortet.

Am 08.10.2002 hat bei der Bezirksregierung in Düsseldorf ein Gespräch unter Beteiligung der zuständigen Fachdezernenten/ Beigeordneten der drei Bergischen Städte stattgefunden. Es dabei wurde schnell deutlich, dass der Einzelhandel und die Zentren in der Region sich mit einer Vielzahl gleichgelagerter Probleme konfrontiert sehen (negative Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, sinkende Umsätze/Kaufkraftbindung, zunehmender Attraktivitätsverlust, Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe u. a. ), welche die Bergischen Städte nur gemeinsam nachhaltig lösen können. In diesem Gespräch wurde festgelegt, dass ein „Werkstattgespräch“ zu dieser Thematik stattfinden soll, zu dem die Bezirksregierung Mitte Dezember 2002 Kommunen, Kammern, Verbände und Experten eingeladen hat.

Ziel und Ergebnis dieser Veranstaltung war die Klärung und Konkretisierung des Untersuchungsbedarfs für ein regionales Konzept.

In dem Werkstattgespräch wurde auch das nachfolgend dargestellte Procedere zur Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes diskutiert und festgelegt. Die gemeinsame Zielsetzung beim Umgang mit dem großflächigen Einzelhandel ist insbesondere die Strategie der Zentrenstärkung und die Verhinderung von Entwicklungen außerhalb der Versorgungsschwerpunkte. Dabei soll das regionale Vorgehen Rahmen setzen und nicht Investitionen verhindern, sondern in städtebaulich geordnete Bahnen lenken.

Die Federführung zur Erarbeitung des Konzeptes wurde dem Regionalbüro Bergisches Städtedreieck übertragen.

Der gegründete Arbeitskreis, der aus Mitgliedern der Landes- und Kommunalverwaltung und der Wirtschaft besteht hat die wichtige Funktion den Erarbeitungsprozess vorzubereiten und zu begleiten. Er ist bereits mehrfach zusammengekommen, um Verfahrensfragen, Förderungsbedingungen usw. zu besprechen. Das Pflichtenheft (s. Anl.) wurde in dem AK diskutiert und ist insofern als abgestimmtes Papier zwischen Land, Bezirksregierung, Wirtschaftsverbänden und der kommunalen Ebene zu bezeichnen.

Unter der eindeutigen Bedingung, dass zwischen den beteiligten Städten Vereinbarungen bzgl. der Umsetzung beschlossen werden (die gemeinsame Behandlung von regional bedeutsamen Vorhaben ist auch während der Bearbeitungsphase zu gewährleisten) ist von einer Landesförderung von 60 % der Erarbeitungskosten (Beauftragung eines geeigneten Fachbüros) auszugehen. Bei Kosten von max. 125 T€ und der Beteiligung der IHK verbleibt ein Eigenanteil je Stadt in Höhe von 12,5 T€

#### **Nachfolgend eine Zusammenstellung über die Erarbeitung von regionalen Einzelhandelskonzepten in einigen anderen Regionen**

(Lt. Internetrecherche der Stadtverw. Remscheid, 2001)

##### **Interkommunales Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann**

Dem Kreis Mettmann ist es als erstem Kreis in Nordrhein-Westfalen gelungen, ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept (INTEK) vorzulegen. Das Gutachten wurde vom Kreis Mettmann und der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf in Auftrag gegeben. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Büro GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg, beauftragt. Am 26.06.2000 konnte es der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Das Gutachten setzt sich aus 10 Einzelgutachten und einem Gesamtband für den Kreis Mettmann zusammen. Für jede der 10 kreisangehörigen Städte wurde ein nach einheitlichen Kriterien erstelltes Einzelgutachten angefertigt. Durch das Gutachten soll erreicht werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben transparent und bedarfsorientiert erfolgt und durchgeführt wird. Dabei darf sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht nur an den besonderen Gegebenheiten in den einzelnen Städte orientieren. Vielmehr ist eine Koordination innerhalb des Kreises Mettmann, aber auch in der Region erforderlich.

##### **Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche**

Durch die Unterzeichnung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und seine Nachbarräume haben 19 Kommunen am 29.06.2001 im Dortmunder Rathaus nach zweijähriger konzeptioneller Arbeit und einjähriger Phase politischer Beratung und Beschlussfassung in den Räten einen Meilenstein auf dem Weg zu einer regional ausgewogenen und nachbarschaftlichen Einzelhandelsentwicklung gesetzt. Angeschlossen haben sich die Städte Bergkamen, Bochum, Boenen, Castrop-Rauxel, Dortmund, Fröndenberg, Hagen, Hamm, Herdecke, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm, Unna, Waltrop, Werl, Werne und Wetter.

Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist ein abgestimmtes Vorgehen in der Region zur Vermeidung eines übergroßen Angebotes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Angestrebt wird:

- \* die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- \* die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- \* die Anerkennung eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren,
- \* eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte mit marktwirtschaftlichen Mitteln.

Unter finanzieller Beteiligung des Landes NRW hatten zunächst 21 Kommunen, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen, fünf Industrie- und Handelskammern sowie der Einzelhandelsverband Westfalen-Mitte gemeinsam mit dem Kölner Gutachter ECON CONSULT ein Konzept zur Vermeidung oder Lösung interkommunaler Konflikte bei der Planung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben erarbeitet. Die Gemeinde Datteln wird der Vereinbarung nicht beitreten, die Stadt Witten den notwendigen Ratsbeschluss erst voraussichtlich im September erhalten.

#### Zum Hintergrund:

Der Einzelhandel gehört zur Stadt. Er bestimmt wesentlich das Bild der Zentren.

Manche Entwicklungen in den letzten Jahren haben die städtischen Zentren gefährdet. Die Konkurrenz der Städte führte immer wieder zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an Standorten, die hierfür nicht geeignet sind. Schädliche Auswirkungen auf die benachbarten Zentren waren und sind oft die Folge. Sie treffen die Zentren der Standortgemeinde ebenso wie die Zentren der Nachbargemeinden. Notwendig sind übergreifende Konzepte zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung. Das Instrument des sog. "Einzelhandelserlasses" kann die Probleme allein nicht lösen, da die Planungshoheit hierfür jeder einzelnen Kommune obliegt.

Vor diesem Hintergrund wurde das Regionale Einzelhandelskonzept erarbeitet. Das von ECON-CONSULT zusammen mit allen Beteiligten erstellte Gutachten analysierte die Rahmenbedingungen und die Situation des Einzelhandels im Untersuchungsraum und enthält eine Prognose sowie allgemeine Leitvorstellungen und Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung, die als unstrittig gelten können.

Es gilt als Gesprächsgrundlage zwischen den Gemeinden und enthält insoweit Vorschläge zum Verfahren bei der interkommunalen Abstimmung von Ansiedlungsvorhaben.

Nach dem Gutachten sollen in erster Linie Eignung und Zulässigkeit des Standortes geprüft werden. Integrierte Standorte in Zentren unterliegen, abgesehen von der notwendigen Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung, keinen einschränkenden Empfehlungen. Zu nicht-integrierten Sondergebieten (ergänzendes Versorgungsnetz) wird folgendes empfohlen:

Neue nicht-integrierte Sondergebiete mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen im Untersuchungsraum nicht mehr entstehen.

Die bestehenden regional bedeutsamen Sondergebiete sollen verstärkt in Richtung nicht-zentrenrelevante Sortimente umgesteuert werden.

Bau- und Gartencenter sollen die sortimentsspezifische Kaufkraft der Standortgemeinde nicht (wesentlich) überschreiten.

Auf die Möglichkeit "interkommunaler Sondergebiete" wird hingewiesen. Für Möbelhäuser werden die bestehenden regional bedeutsamen Standorte aufgenommen.

Notwendige Grundlage für die Bewertung der Einzelhandelsentwicklung und für interkommunale Abstimmungsverfahren sind eine aktuelle Datenbasis und der Datenaustausch. Die Stadt Hamm hat sich bereit erklärt, dies für die beteiligten Kommunen zu übernehmen, und bereits eine Datenbank entworfen und etabliert.

Die Daten dienen als rationale Basis für die Lösung von Konflikten zwischen den Kommunen. Da Versorgungsdefizite erkennbar werden, sind sie auch für standortsuchende Unternehmen interessant und können zur Verbesserung der Kernversorgung der Bevölkerung beitragen.

#### Die Interkommunale Vereinbarung im Wortlaut

"Die unterzeichnenden Kommunen erkennen das Regionale Einzelhandelskonzept als gemeinsame Grundlage bei der Behandlung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen an und vereinbaren:

1. die gegenseitige Information über Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung;
2. die Bereitschaft zur nachbarlichen Erörterung im Kreis betroffener Kommunen mit dem Ziel, einen regionalen Konsens herzustellen;

3. das Einverständnis, das REHK-Gutachten inhaltlich und verfahrensmäßig zur Gesprächsgrundlage zu machen;

4. die Verpflichtung zu Datenpflege und Datenaustausch als Gesprächs- und Beurteilungsgrundlage für überörtlich bedeutsame Ansiedlungen;

5. die Verpflichtung, die im regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen.

Die am REHK beteiligten Städte und Gemeinden bitten die Einzelhandelsverbände, die Industrie- und Handelskammern, Bezirksregierungen und Kreise, das REHK auch bei der Umsetzung zu unterstützen. Denn das REHK kann nur im regionalen Konsens aller Beteiligten verwirklicht werden."

### **Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet**

Das Konzept ist in Arbeit. Es wurden durch die beteiligten Industrie- und Handelskammern des Ruhrgebiets alle bestehenden Verkaufsflächen ab 650 m<sup>2</sup> in der betroffenen Region erhoben. Gemeinsam mit den erstellten Baurechtsanalysen der beteiligten Gemeinden, welche die potenziellen Baurechte im großflächigen Einzelhandelsbereich aufzeigen, liegt dann eine differenzierte, für alle vergleichbare Datenbasis vor.

Dieser Datenbasis (Baurechtsbestände und potenzielle Baurechte) wird ein zu ermittelnder Entwicklungsrahmen gegenübergestellt. Dieser regionale Entwicklungsrahmen beschreibt das von einer neutralen Stelle, z.B. einem Gutachter, errechnete maximal mögliche Entwicklungspotenzial an weiteren Verkaufsflächen im großflächigen Einzelhandel.

Durch die o.g. Gegenüberstellung wird dann ein sogenannter "freier", noch nicht beplanter, regionaler Entwicklungskorridor für neue Verkaufsflächenpotenziale sichtbar. Dieser regionale Entwicklungskorridor für den großflächigen Einzelhandel sollte in einem nächsten Schritt nach Sortimenten und den Gemeinden der Region "Westliches Ruhrgebiet" differenziert werden.

Ziel wäre die an bestimmten Kriterien orientierte Benennung konkreter neuer Verkaufsflächen-Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dadurch können die erforderlichen baurechtlichen und landesplanerischen Verfahren erheblich beschleunigt und gleichzeitig die Innenstädte als Einkaufsstandorte im Vergleich zur "grünen Wiese" attraktiver gehalten werden.

### **Regionales Einzelhandelskonzept für den Oberbergischen Kreis**

Nach einem Beschluss des Kreises wurde das Regionale Einzelhandelskonzept in Zusammenarbeit mit den Kommunen (außer Bergneustadt und Engelskirchen), der Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband Mitte 2000 in Auftrag gegeben. Ziel ist es, Entwicklungsperspektiven und -möglichkeiten für den Einzelhandel im Kreis zu entwickeln. Daraus sollen sich dann Handlungsstrategien für den Einzelhandel, aber auch für die Städte und Gemeinden ergeben.

So mussten sowohl die Struktur des Einzelhandels als auch das Nachfrageverhalten der Kunden analysiert werden. Dazu befragte das Planungsbüro (Junker und Kruse, Dortmund) - neben einer vollständigen Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe - von November bis Mai 3.500 Passanten und noch einmal ebensoviele Haushalte. Gespräche mit den Beteiligten Institutionen und Verbänden rundeten die Analyse ab. In einem aufwändigen und rechnergestützten Prozess werden die Ergebnisse dann abgeglichen, bewertet und in den Zusammenhang eingeordnet. Da es wichtig ist, die Interaktionen zwischen den Regionen im Kreis mit zu beachten, wurden drei abgegrenzt: In Region I sind Hückeswagen, Radevormwald und Wipperfürth, in Region II Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Lindlar, Marienheide und Wiehl und in der Region III dementsprechend Morsbach, Nümbrecht, Reichshof und Waldbröl.

"In dieser Phase der Untersuchung zeichnet sich bereits ein Bild zur Konkurrenzsituation der Städte und Gemeinde untereinander, aber auch zu den Nachbargemeinden außerhalb des Kreisgebietes ab", wurde im Kreisentwicklungsausschuss erklärt. So zeichne sich schon ab, was für Kaufkraftbindungen und -abflüsse es gebe, andererseits aber auch, welche Produkte die Kunden hier vermissen und wo sie diese kaufen.

"Deutliche Kaufkraftabflüsse lassen sich vor allem in der Warengruppe Bekleidung feststellen", so der Zwischenbericht. Die Bewohner der nördlichen Region kauften diese bevorzugt in Remscheid

und Wuppertal, die übrigen fahren nach Köln. Zwischen Hückeswagen, Radevormwald und Wipperfürth bestünden deutliche Wechselwirkungen mit den Nachbarstädten Remscheid und Wuppertal, im Rest des Kreises hätten vor allem Gummersbach und Waldbröl für die Einkaufssituation zentrale Bedeutung.

### **Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover**

Die Region Hannover sieht sich seit einigen Jahren mit Ansiedlungs- und Erweiterungswünschen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben konfrontiert. Um mögliche negativen Auswirkungen – Schwächung der gewachsenen Zentren; extensive Flächenbeanspruchung; zusätzliches Verkehrsaufkommen etc. – auf die weitgehend intakten Versorgungsstrukturen in der Region zu verhindern, hat der Kommunalverband Großraum Hannover ein regionales Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben.

Die Empfehlungen dieses Gutachtens sollen die bisherigen Zielvorgaben des Raumordnungsprogramms zum großflächigen Einzelhandel konkretisieren und so den Kommunen, dem ansässigen Einzelhandel und künftigen Investoren Rechtsklarheit, Verbindlichkeit und Planungssicherheit verschaffen.

Vorgesehen ist eine klare Zonierung des Planungsraums in wohnungsnaher Versorgungsstandorte, herausgehobene Nahversorgungsstandorte und Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte.

Innerhalb dieses Rahmens verfügen die Kommunen über Entwicklungsspielräume mit Abstufungen für Grund- und Mittelzentren sowie dem Oberzentrum Hannover. Flächen ohne standörtliche Festlegungen sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe tabu.

Nach rund zwei Jahren Bestandsaufnahme, Analyse und interkommunaler Abstimmung unter Beteiligung der IHK Hannover liegt jetzt der Endbericht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Hannover vor. Der Bericht (500 Seiten) enthält unter anderem eine Fülle aktuellster Daten zum Bestand, zur Struktur und zur weiteren Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (Verkaufsflächen über 700 m<sup>2</sup>) in der Region. Allein deshalb ist es eine sehr empfehlenswerte Lektüre insbesondere für jedes Einzelhandelsunternehmen, das bereits eigene Standortinteressen in der Region zu verteidigen hat oder Vorbereitungen zur Ansiedlung in der Region trifft.

Das Konzept trägt noch den Titel „Gutachten“. Daran wird deutlich, dass es (noch) kein verbindliches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Region ist. Dazu sind entsprechende Schritte hin zur Rechtsverbindlichkeit der Zielaussagen des Konzeptes in Vorbereitung. Ziel ist eine für alle Beteiligten und Betroffenen in der Region verlässliche und kalkulierbare Grundlage für Behördenentscheidungen über die Genehmigung neuer großflächiger Einzelhandelsprojekte in der Region.