

Einzelhandelskonzept für Ostbevern



2008

 IHK Nord Westfalen

EINZELHANDELSKONZEPT

Warum ein Einzelhandelskonzept als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage?

Interessenausgleich: (Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtgemeindlich / regionale orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt / einer Region und im speziellen ihrer Einzelhandelsstruktur hemmen.

Denn: Räumlicher Fokus der Standortentwicklung der meisten Konzerne und Betreiber (ganz zu schweigen von den Projektentwicklern) liegt in der Regel nicht in den Innenstädten / Zentren, sondern vielmehr an (betriebswirtschaftlich) lukrativen dezentralen Standorten.

Und zwar: häufig nicht mit innenstadtergänzenden Angeboten, sondern mit vergleichbaren (und somit konkurrierenden) Warengruppen und Betriebsformen / -konzepten.

2

 IHK Nord Westfalen

2008

Warum ein Einzelhandelskonzept als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage?

Planungssicherheit: für alle beteiligten Akteure *in Stadtentwicklungsprozessen*.

Für die **Kommune** (Politik und Verwaltung):
als wichtige Diskussions- und Entscheidungsgrundlage im Vorfeld von Entscheidungen sowie als Dokumentation des politischen Willens und Handelns als auch mittel- und langfristig verlässlicher Partner (gegenüber alten und neuen Investoren).

Für (alte und neue) **Investoren**:
als wichtige Entscheidungsgrundlage im Vorfeld von in der Regel langfristig angelegten (Ansiedlungs-, Modernisierungs-, Erweiterungs-)Entscheidungen sowie als wichtiger Baustein im Zusammenhang z.B. in Gesprächen mit finanzierenden Banken.
(auch *Investitionssicherheit*)

Einzelhandelskonzepte werden auch gestützt (*gefordert*) durch
- neue - bundesrechtliche Vorgaben _____ 1

§ 11 Abs. 3 BauNVO

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich [...] auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind [...] auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder anderen Gemeinden.

§ 2 Abs. 2 BauGB (Novellierung 2004)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. **Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.**

Einzelhandelskonzepte werden auch gestützt (*gefordert*) durch
- neue - bundesrechtliche Vorgaben _____ 3

§ 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen
[...]

Nr. 11

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde **beschlossenen** städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen
städtebaulichen Planung

Einzelhandelskonzepte werden auch *gefordert*
durch neue landesplanerische Ziele zum
großflächigen Einzelhandel in NRW (§ 24 a LEPro)

Absatz 1

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO
dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. [...] Sie dürfen
weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder
in benachbarten Gemeindebereichen noch die wohnungsnaher Versorgung der
Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. [...]

Absatz 2

Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder
Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. [...] Die zentren- und
nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde
festgelegt. Bei Festlegung [...] sind die in der Anlage aufgeführten
zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. [...]

Absatz 3

Sondergebiet für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten
Kernsortimenten dürfen unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb von
ZVB's angesiedelt werden.

Unverzichtbare Bausteine eines kommunalen Einzelhandelskonzepts

1. Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials
2. Konzeptionelle Darstellungen für funktionsgerechte Zentrenstruktur

Quelle: Ulrich Kuschnerus*. Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn Mai 2007, Rdnr. 476ff
* Richter am OVG Münster, 7. Senat

7

Unverzichtbare Bausteine eines kommunalen Einzelhandelskonzepts

1. Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials
 - Analyse des Einzelhandelsbestandes und der Nachfragesituation
 - Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Standorte, Erweiterungen, Bevölkerungsentwicklung)

Quelle: Ulrich Kuschnerus*. Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn Mai 2007, Rdnr. 476ff
* Richter am OVG Münster, 7. Senat

8

Unverzichtbare Bausteine eines kommunalen Einzelhandelskonzepts

2. Konzeptionelle Darstellungen für funktionsgerechte Zentrenstruktur

- Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells
- Darstellung und konkret räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (möglichst parzellenscharf); Benennung der Versorgungsfunktion
- Darstellung der übrigen bedeutsamen Einzelhandelsstandorte (nicht zentrale Versorgungsbereiche); *z.B. als Sonderstandorte*
- Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste

Quelle: Ulrich Kuschnerus*. Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn Mai 2007, Rdnr. 476ff
* Richter am OVG Münster, 7. Senat

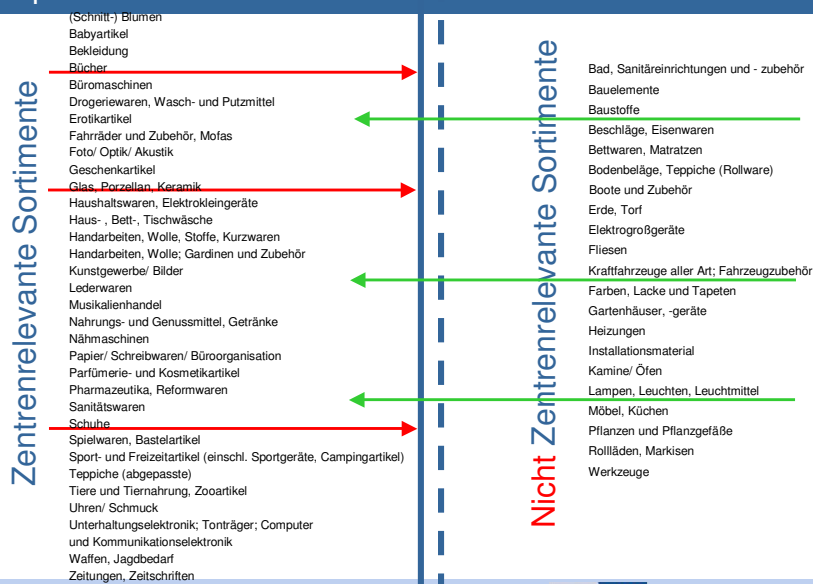
Zentrale Versorgungsbereiche

- Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein im Sinne der § 2 (2), §) 9 (2a), §34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO **schützenswerter Bereich**, der sich insbesondere durch seine Multifunktionalität auszeichnet.
- Er ergibt sich aus **planerischen Festlegungen** (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen sowie aus tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen.
- **In einer Kommune kann es mehrere zentrale Versorgungsbereiche geben** (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren).
- Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich nicht voll entwickelt sein (**perspektivischer, zentraler Versorgungsbereich**). Eindeutige Planungskonzeption muss vorliegen.
- Die **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereich geschieht unter **funktionalen und städtebaulichen Kriterien**. Der zentrale Versorgungsbereich kann über den Hauptgeschäftsbereich hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen.

Ortsspezifische Sortimentsliste

- Sortimentsliste als räumliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist richterlich anerkannt!
- Rückgriff auf allgemeine Listen (z.B. Kölner Liste) kann jedoch zu Abwägungsfehlern und somit zur Nichtigkeit von B-Plänen führen (z.B. aktuelle obergerichtliche Entscheidungen in NRW)!
- **Denn:** Steuerung im Rahmen von Bauleitplanung (unter Bezugnahme auf § 1 (5) und / oder (9) BauGB) bedeutet Berücksichtigung der konkreten örtlichen (städtebaulichen) Begebenheiten (Einbettung in Konzept erforderlich)
- **Konsequenz:** Erarbeitung einer „ortsspezifischen Sortimentsliste“ unter Berücksichtigung der konkreten Situation in Ostbevern und räumliche Abgrenzung der Bezugsebenen (Zentren) zwingend erforderlich!

Beispiel Sortimentsliste



Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Es soll **NICHT**

- ▣ den Wettbewerb verhindern
- ▣ eine Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ostbevern insgesamt verhindern
- ▣ Einzelinteressen vor gesamtstädtische Interessen stellen

SONDERN

- ▣ unter Ausschöpfung der Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten zu einer Attraktivitätssteigerung des Standortes Ostbevern unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung beitragen !

Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Zielgerichtete städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung braucht einen fundierten Rahmen



Einzelhandelskonzept
Ziele – Leitbild – Instrumentarien - Maßnahmen



Abwägung von Interessen



Planungssicherheit – Investitionssicherheit - Rechtssicherheit



Politischer Beschluss des Einzelhandelskonzeptes

Die Berücksichtigung eines Einzelhandelskonzepts schafft Vorteile!

- Ausdruck des städtebaulichen Willens und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen
- Ausdruck kommunaler Planungshoheit
- Schafft politische Verlässlichkeit statt Beliebigkeit!
- Bietet eine starke Position – sowohl in Verhandlungen als auch Auseinandersetzungen

Zentrale Versorgungsbereiche

- *Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)*

Anhand eines schlüssigen Einzelhandelskonzeptes, welches eine Zentrenhierarchie und Abgrenzungen zu zentralen Versorgungsbereichen enthält, können **Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe positiv gesteuert werden** (aktive Zuweisungsplanung).

Im konkreten Fall räumte das Gericht ein, dass der **Ausschluss von Lebensmittelangeboten in einem Mischgebiet** zum Schutz eines nahegelegenen Zentrums rechtmäßig sei.

