

Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

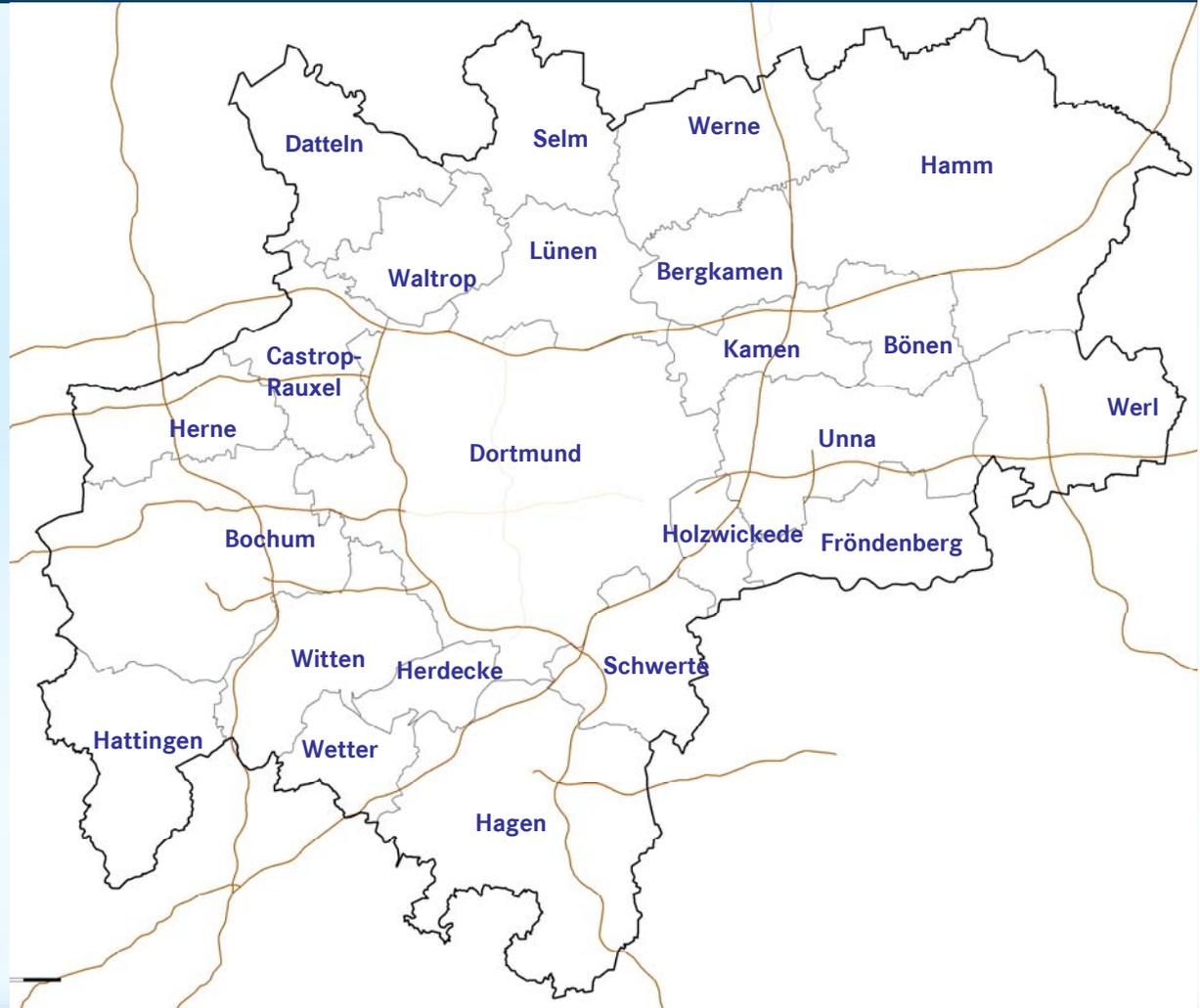
Kamen, 23. April 2007

BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

- Fortschreibung -

Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

- **23 Kommunen**
- **Einwohner**
2,33 Mio. (2006)
2,26 Mio. (2015)
- **EH-Kaufkraft (2006)**
11,7 Mrd. €
- **Umsatz (2006)**
11,6 Mrd. €
- **1.400 EH-Betriebe**
(ab 500 m² VKF)
- **rd. 3,5 Mio. m² VKF**
(2,6 Mio. m² ab 500 m²)



REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

■ Positive Bilanz seit Unterzeichnung im Jahr 2001

- Hattingen und Herne als neue Mitglieder
- Problemstandorte oft im Vorfeld „gefiltert“
- mehr Sicherheit für die Zentrenentwicklung
- Vorbild für andere Regionen
- Hinweise für Novellierung LEPro / EH-Erlass

■ Beispiele aus der Praxis

- Verlagerung IKEA Kamen
- Nahversorgungsschwerpunkt DO-Derne/Gneisenau
- Verbrauchermarkt Lünen (Kaufland)
- Gemeinsame Stellungnahmen (Xscape Castrop-Rauxel, ECE Soest, Evidal Menden)
- Bewertung Designer Outlet Center Lünen

■ Auszeichnung im kommKoop-Wettbewerb BMBau

- „erfolgreiches Beispiel für interkommunale Kooperation“

Motive für eine Fortschreibung des REHK

■ **Demographischer Wandel zwingt zum Umdenken**

- Mobilität und Konsumverhalten
- Fokussierung auf Zentren noch wichtiger

■ **Rechtliche Rahmenbedingungen**

- Novellierung LEPro / BauGB
- Urteile BVG/OVG

■ **Marktentwicklung Immobilienwirtschaft/ Einzelhandel**

- Dynamik Betriebsformen und Dimensionen
- Konzentration / Internationalisierung auf Anbieterseite

■ **Koordination kommunaler Konzepte**

- „Masterpläne“ / Zentren-/ Nahversorgungskonzepte in allen Kommunen
- Umgang mit Planvorhaben
- Fortschreibung der Basisdaten

Arbeitsprogramm bei der Fortschreibung des REHK

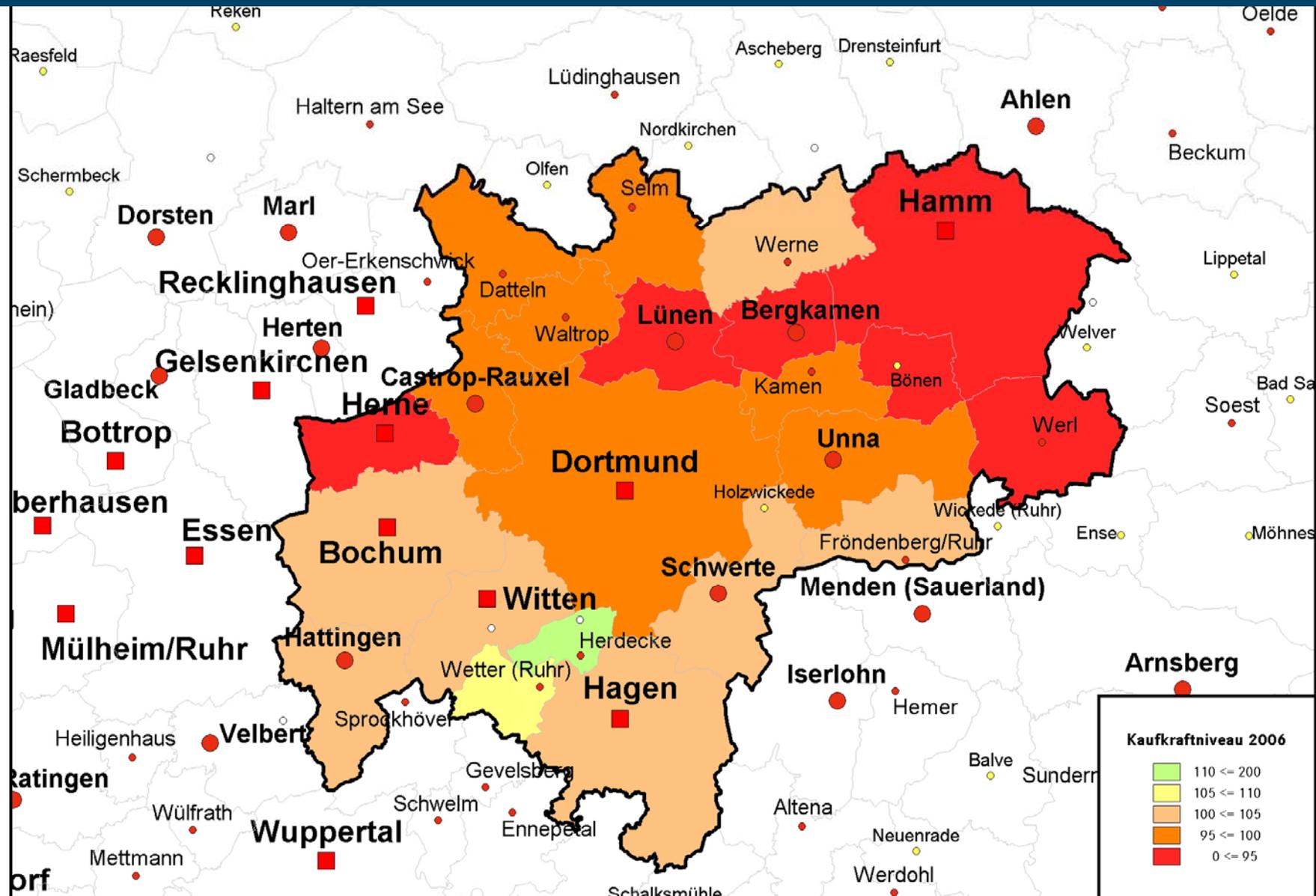
- **Evaluierung der Erfahrungen**
 - Gespräche mit Kommunen/IHK/EHV/Bezirksregierung

- **Aktualisierung der Datengrundlagen**
 - Einwohner, Kaufkraft
 - Einzelhandelsbetriebe ab 500 m²
 - Prognosen bis 2015

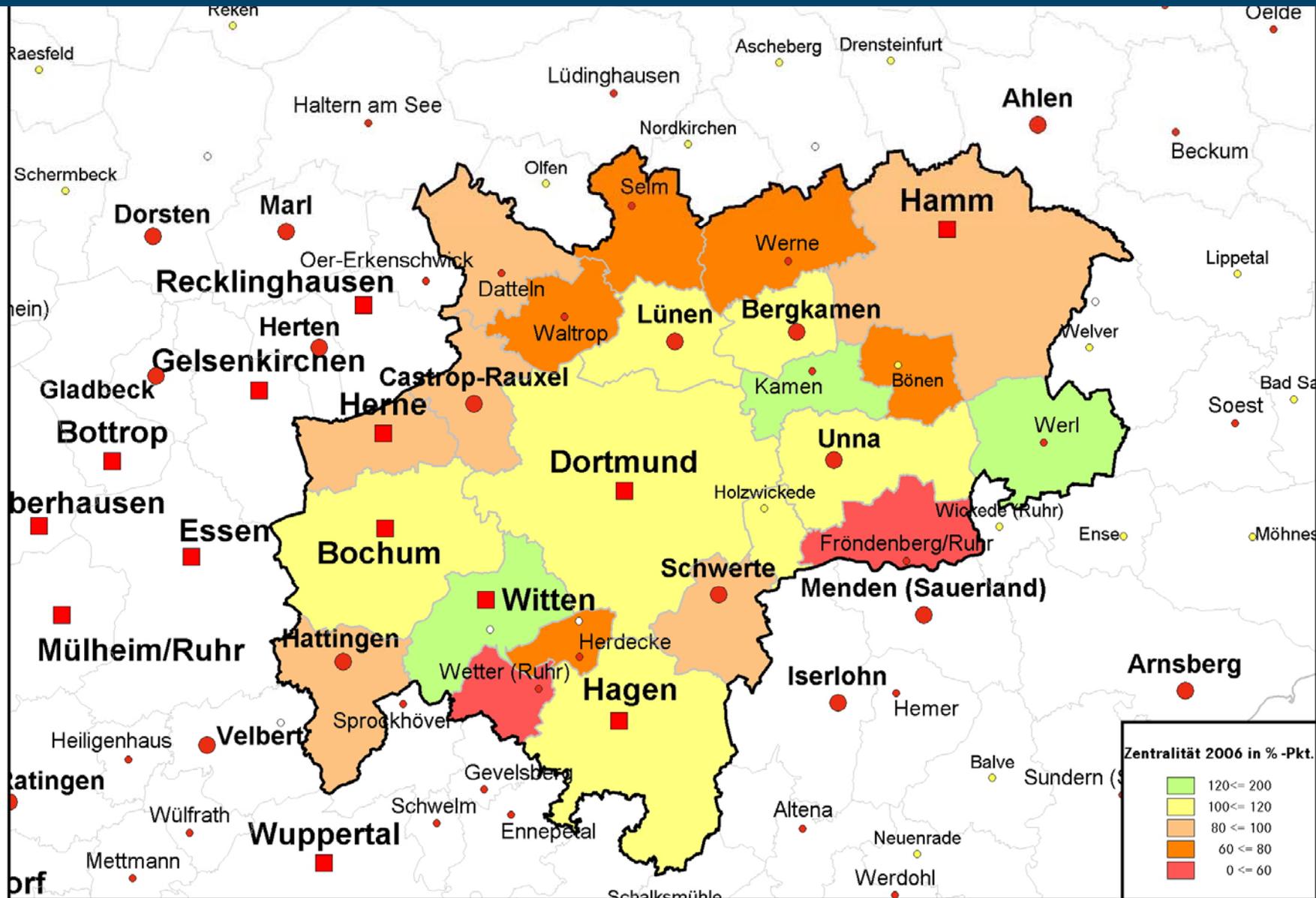
- **Überprüfung der Zielvorstellungen**
 - regionales Zentrensystem
 - Vereinbarkeit mit kommunalen Konzepten

- **Verfahren für Feststellung „Regionaler Konsens“**
 - Prüfkriterien
 - Sortiments-/betriebsformspezifische Anwendung

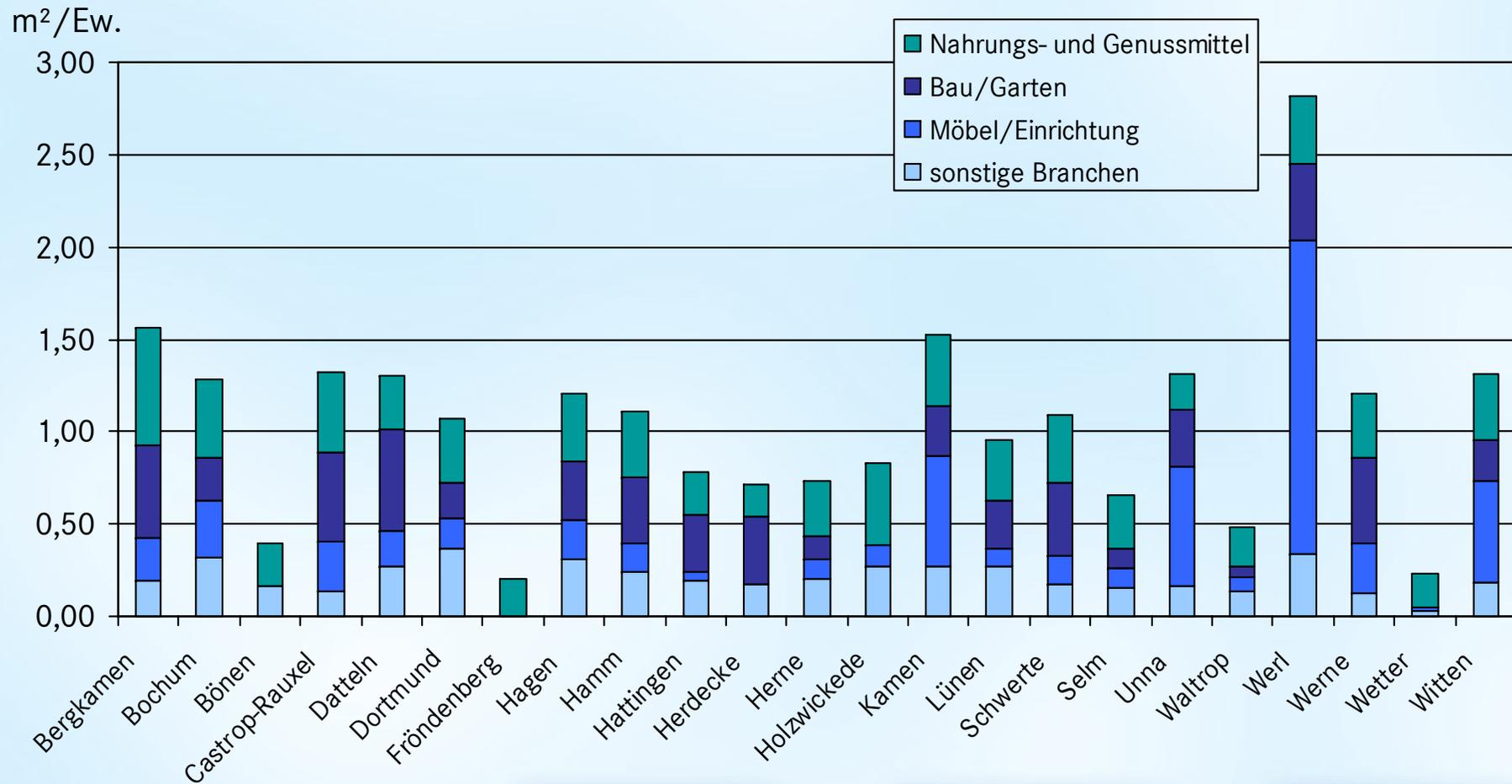
Kaufkraftniveau 2006



Zentralität 2006

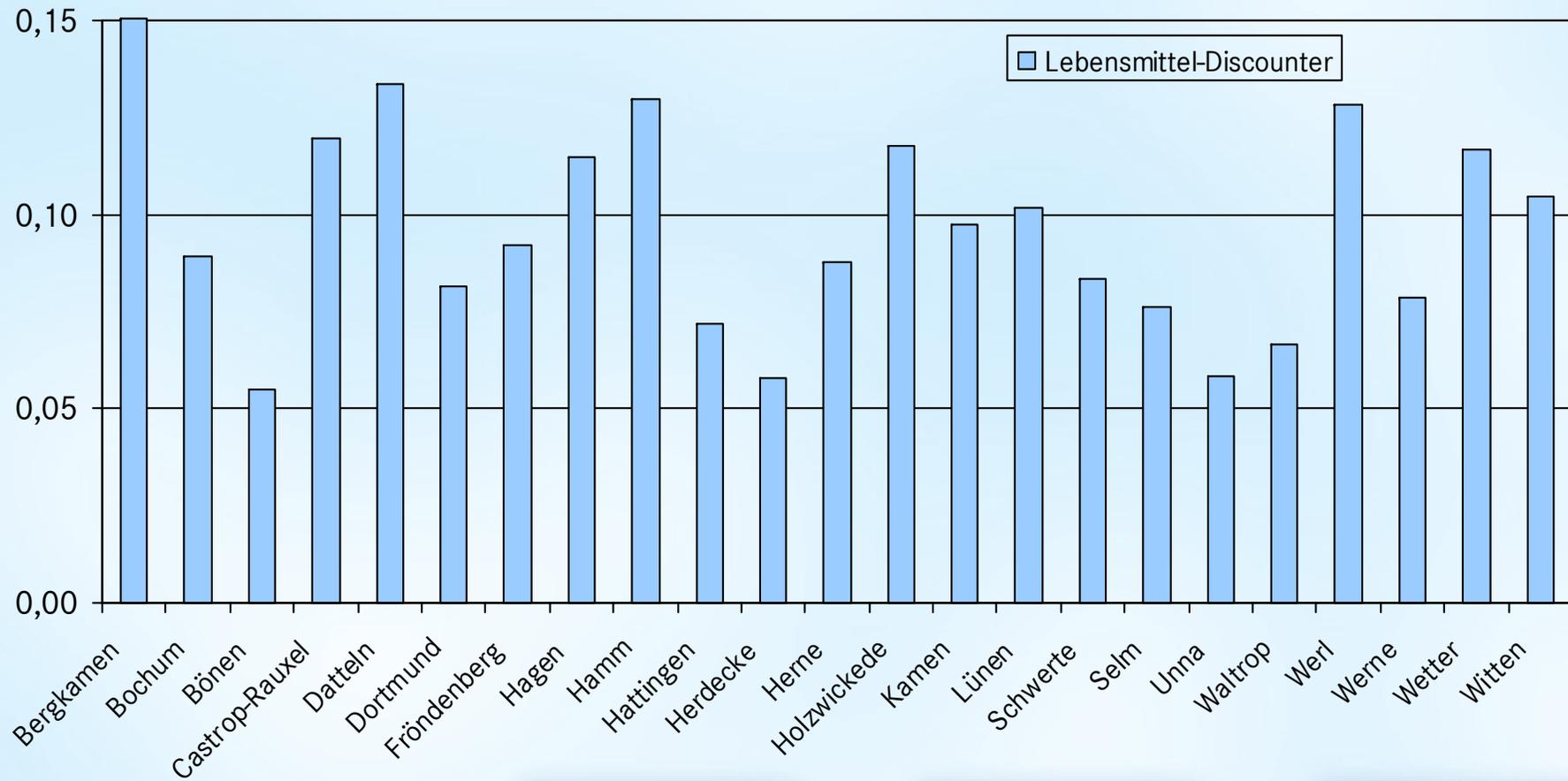


VKF/Einwohner in Betrieben ab 500 m²

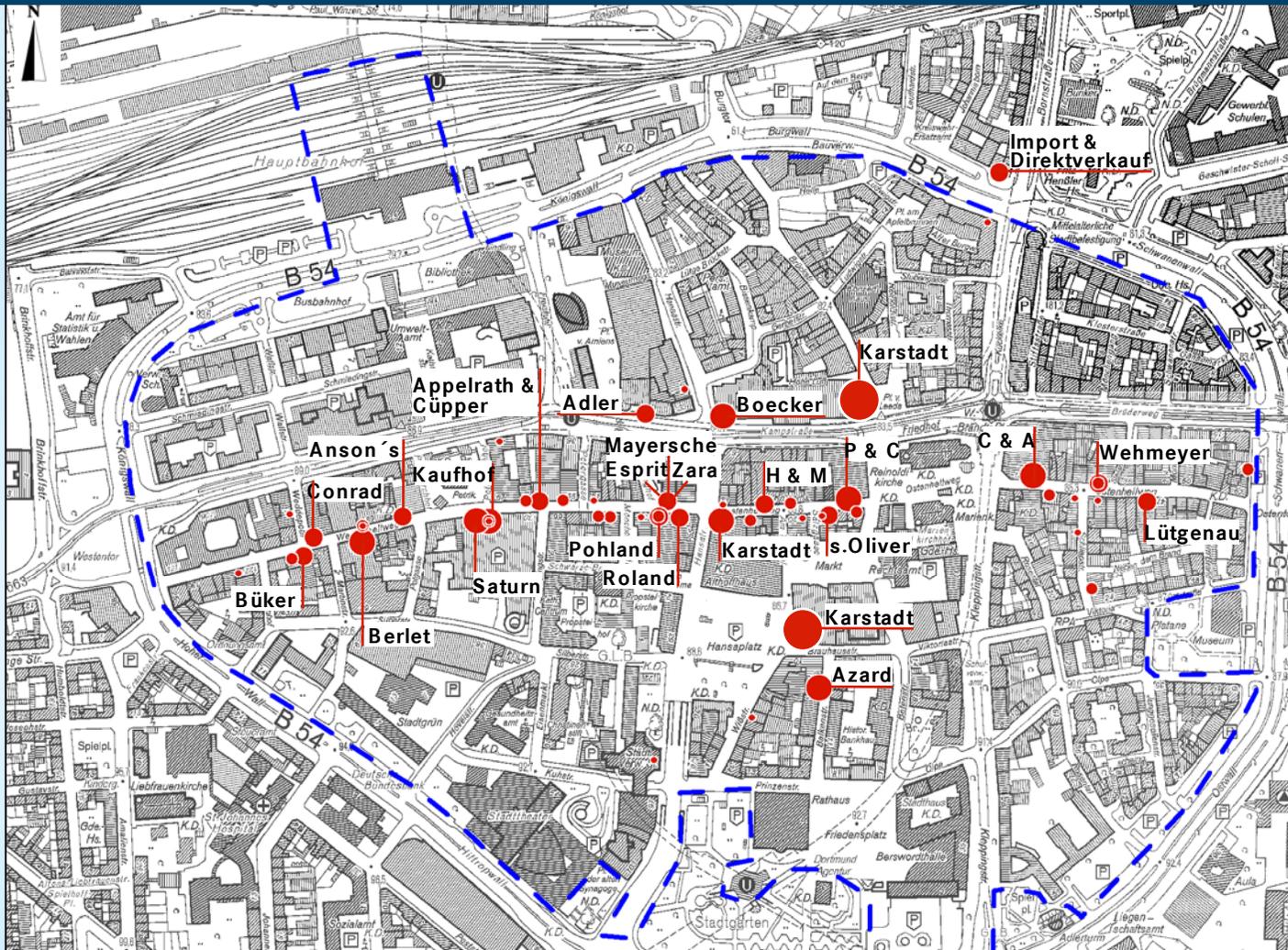


Lebensmittel-Discounter: VKF/Ew. in Betrieben ab 500 m²

m²/Ew.



Beispiel: City Dortmund



Dortmund Innenstadt

Verkaufsfläche

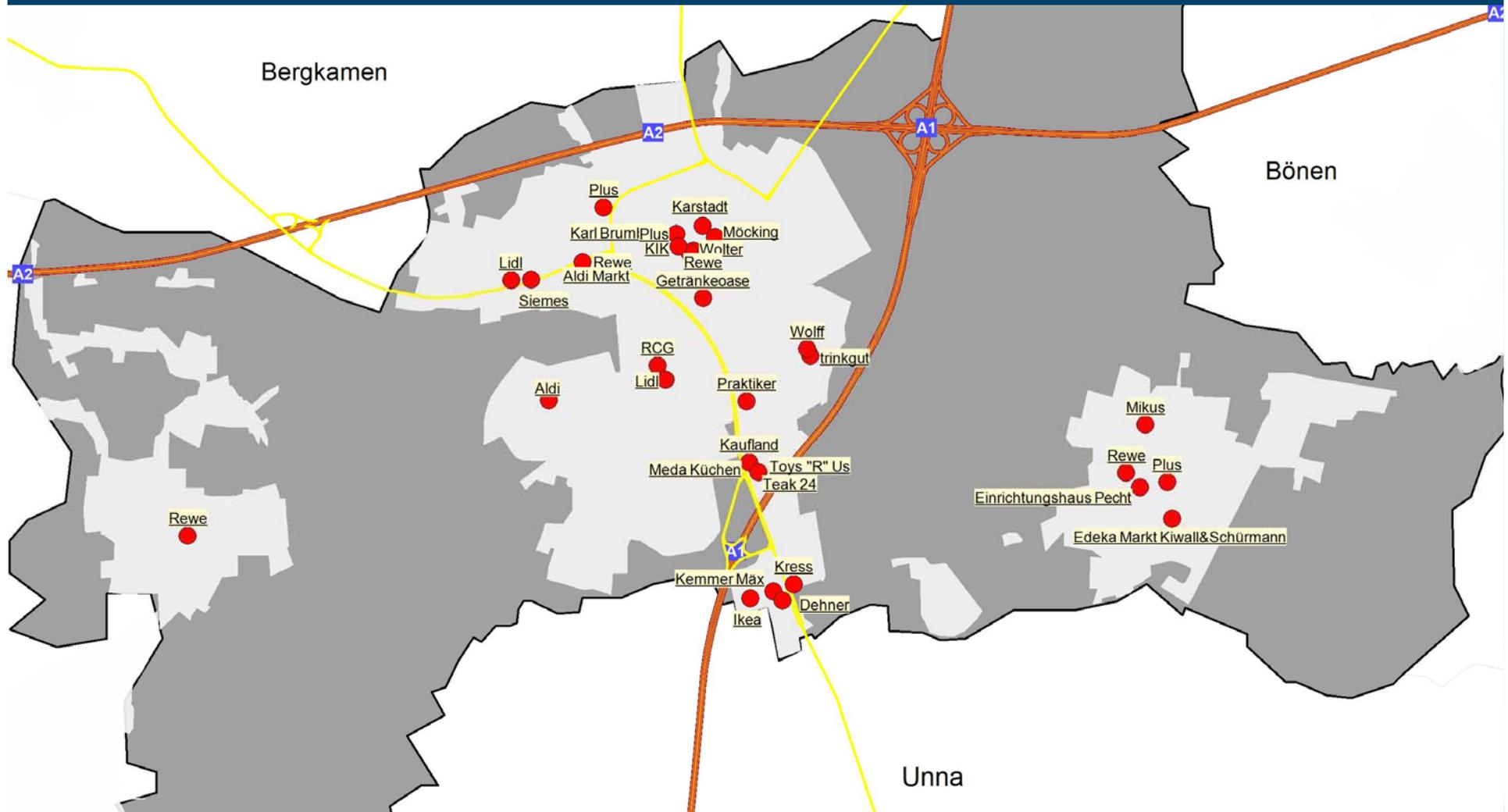
- 500 - < 800 m²
- 800 - < 1.500 m²
- 1.500 - < 5.000 m²
- □ 5.000 m²

--- Zentraler
Versorgungsbereich

0 200 m

12 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Einzelhandelsstandort Kamen



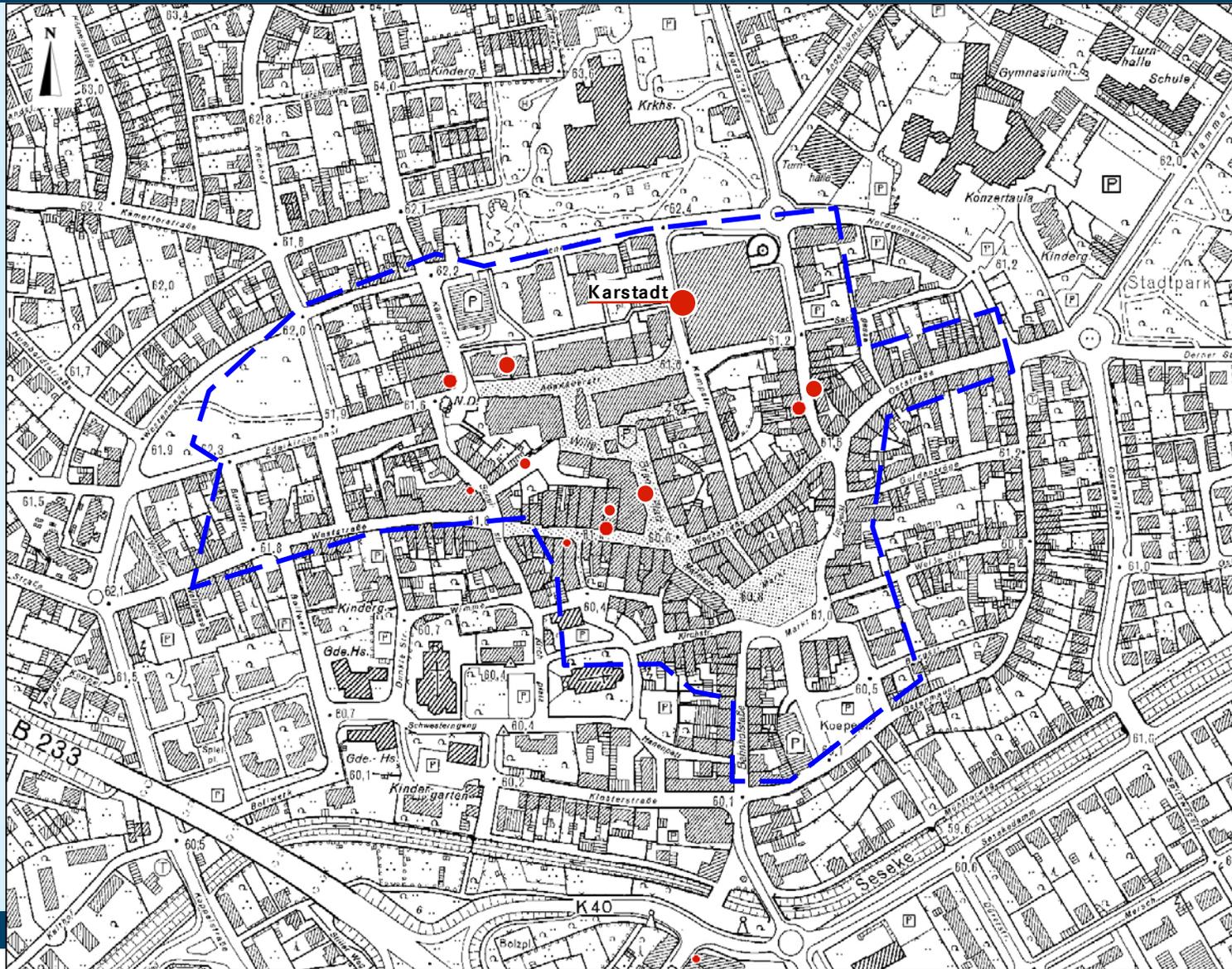
13 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Einzelhandelsstandort Kamen

- **Einwohner** 45.800 (2006)
46.000 (2015)
- **EH-Kaufkraft (2006)** 228 Mio. €
- **Kaufkraftniveau (2006)** 98 %
- **Umsatz (2006)** 297 Mio. €
- **EH-Betriebe** 300 (33 ab 500 m² VKF)
davon 16 in SO-Gebieten
- **rd. 89.000 m² VKF**
(davon 38.000 in SO-Gebieten)



Kamen Innenstadt



Kamen Innenstadt

Verkaufsfläche

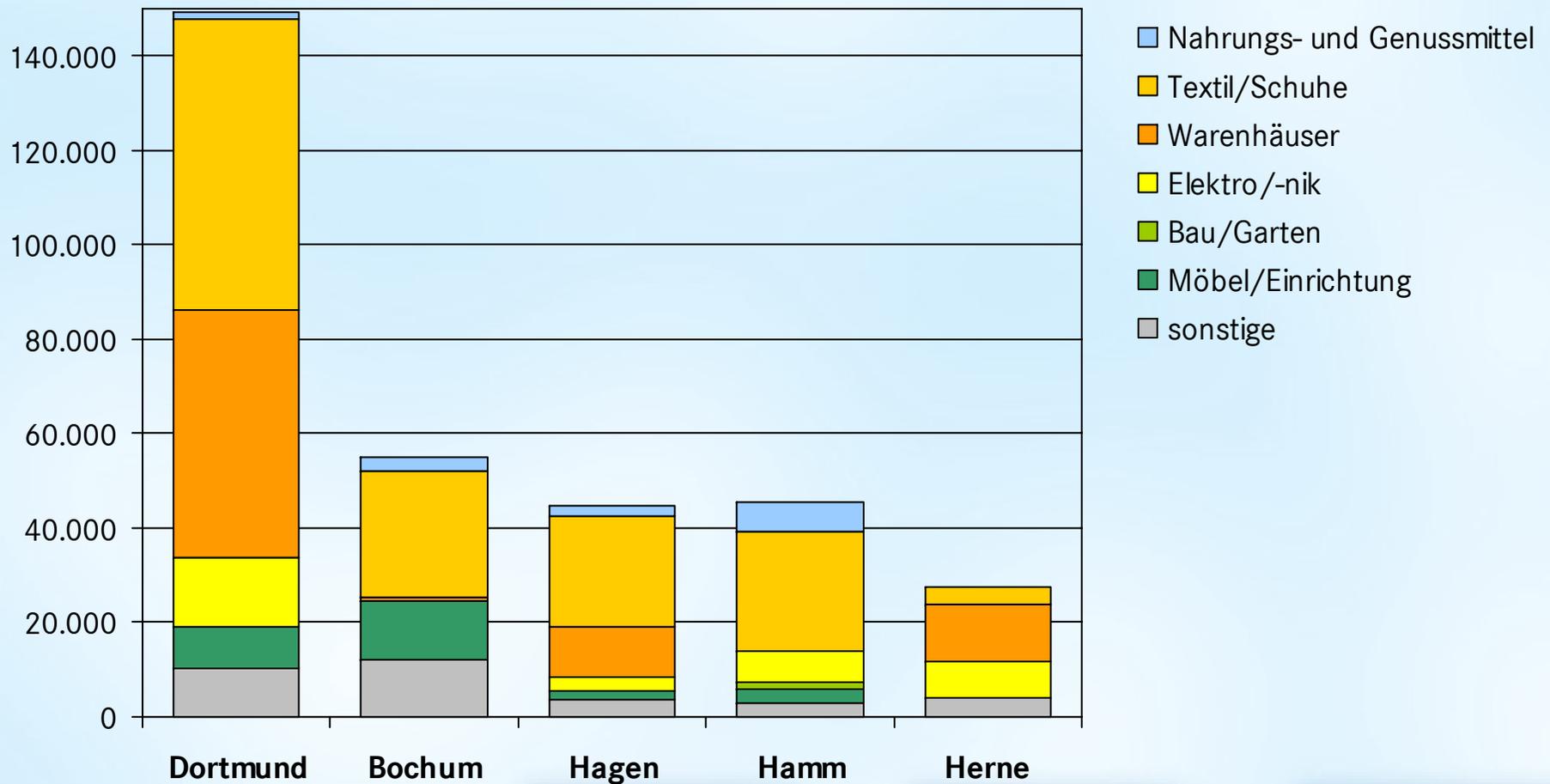
- 500 - < 800 m²
- 800 - < 1.500 m²
- 1.500 - < 5.000 m²
- □ 5.000 m²

--- Zentraler
Versorgungsbereich

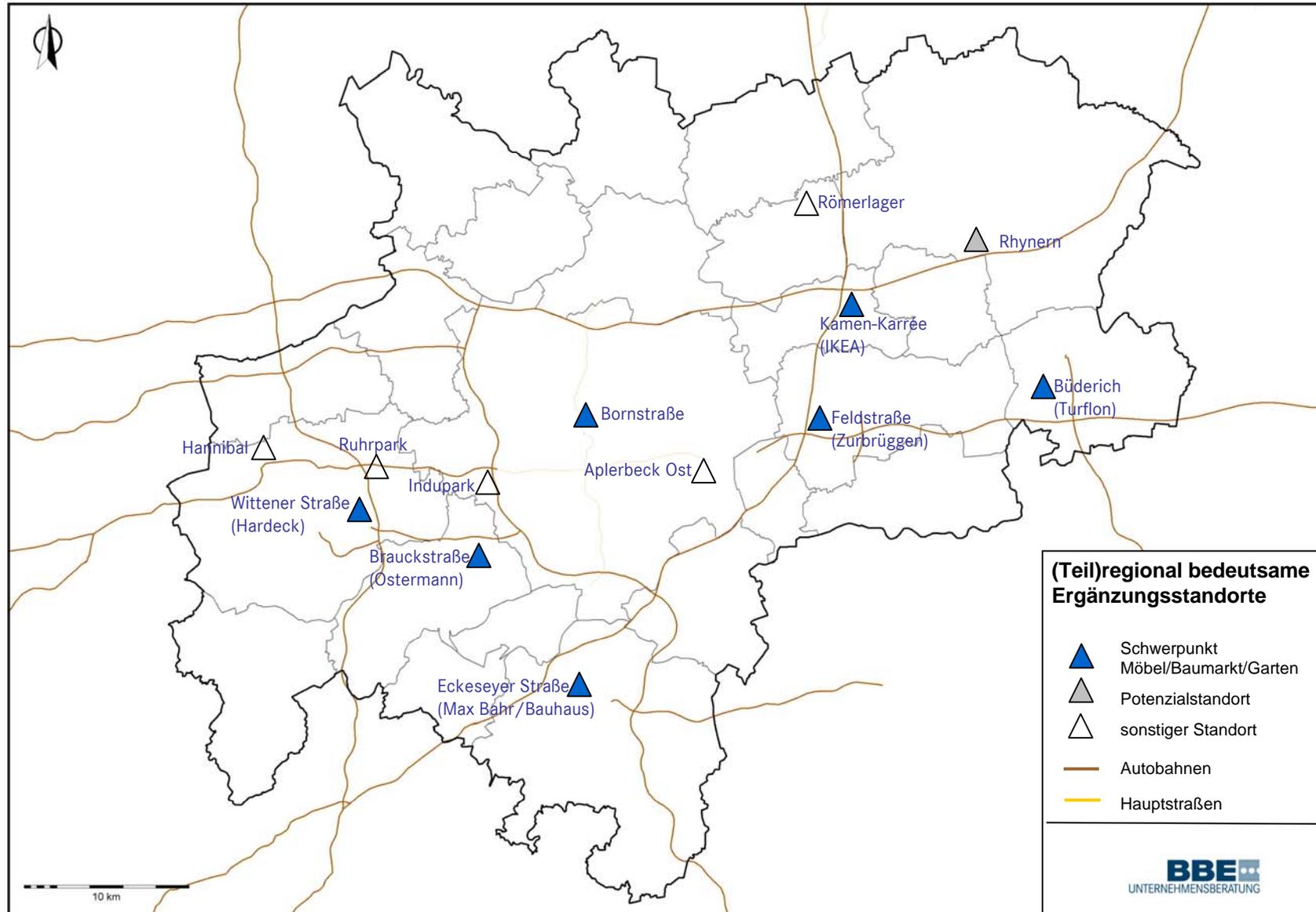
0 100 m 200 m

15 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

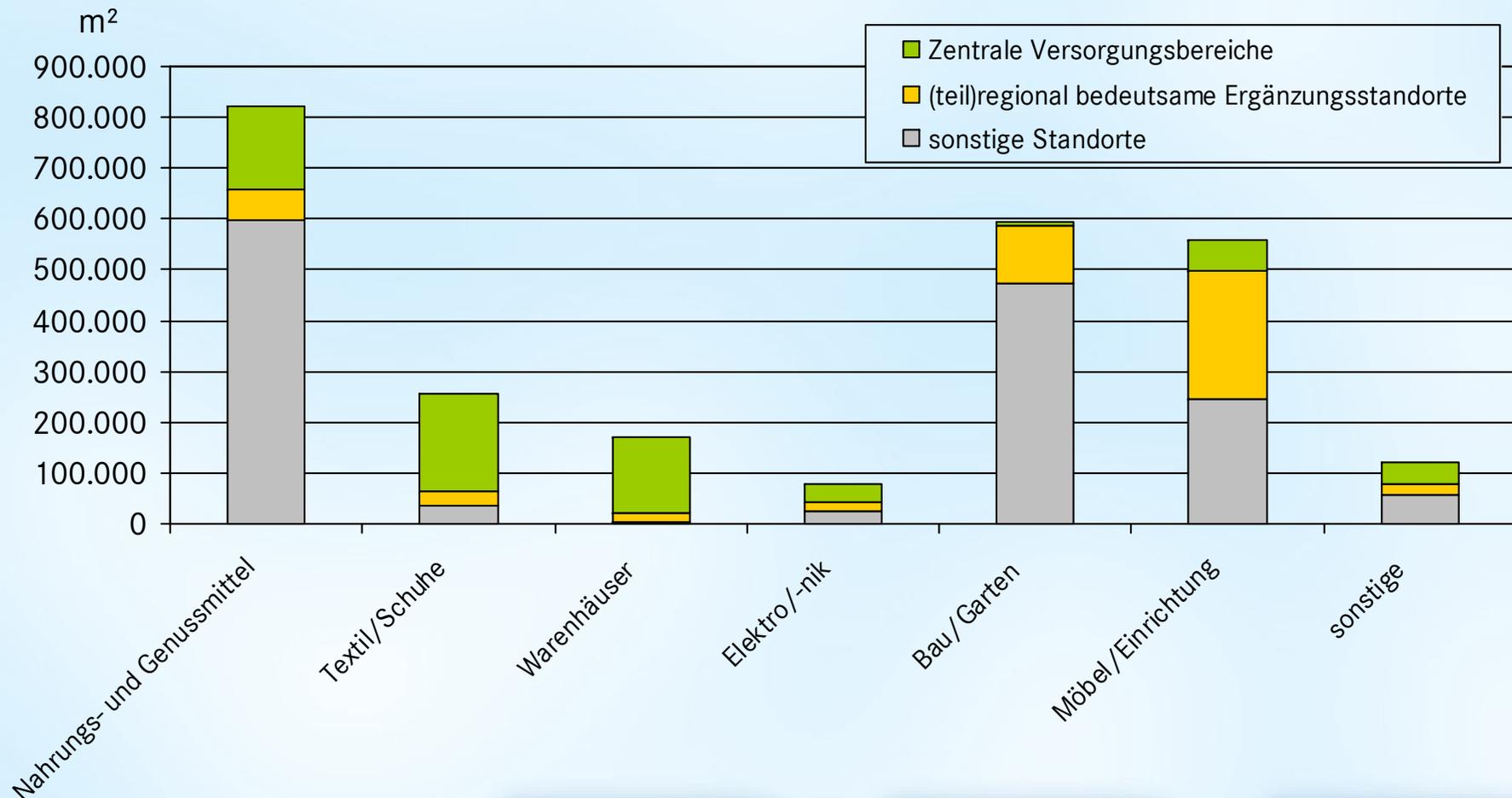
Verkaufsfläche (Betriebe ab 500 m²) in ZVB



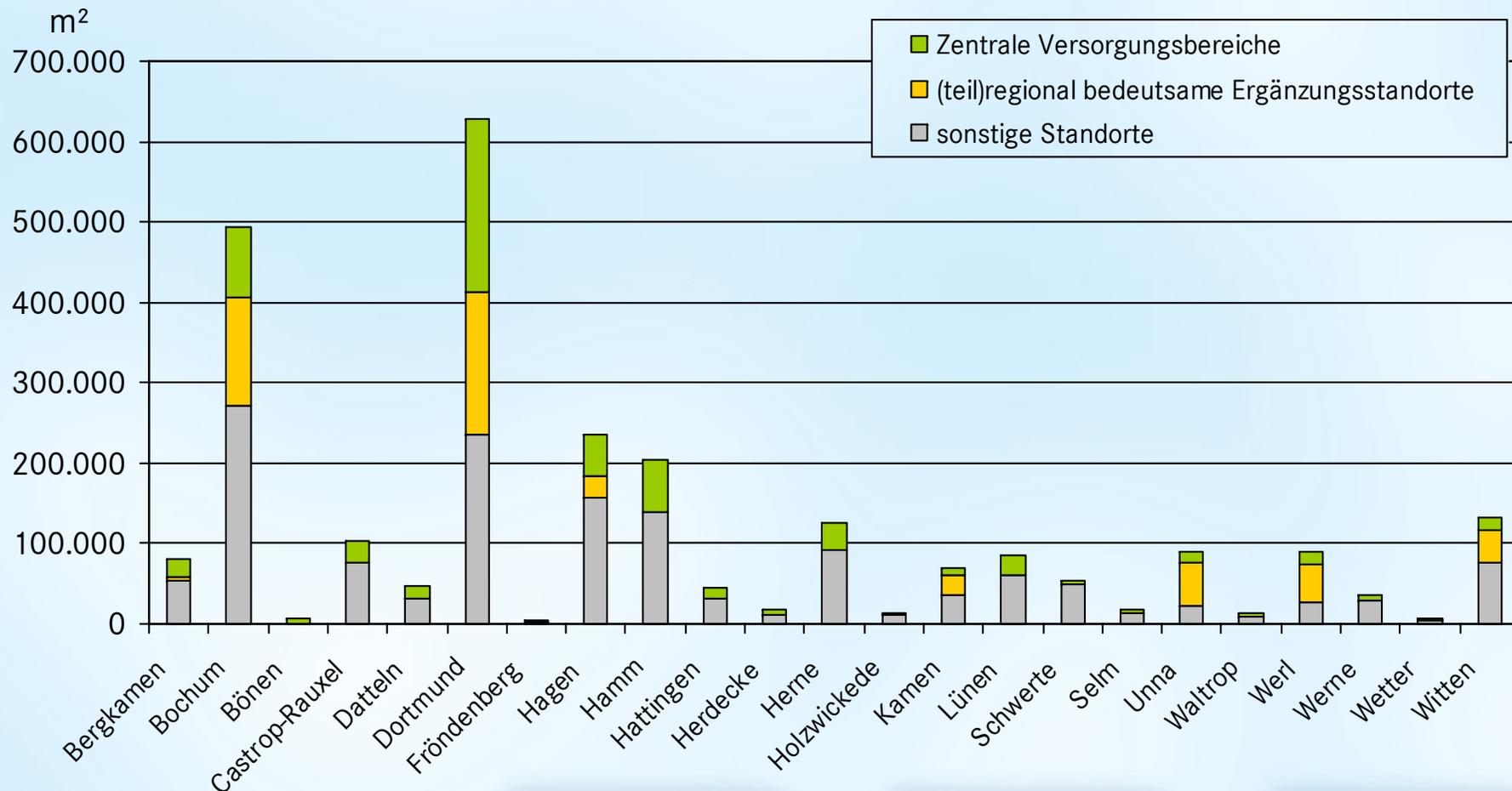
(Teil-)regional bedeutsame Ergänzungsstandorte



VKF nach Sortimenten in Betrieben ab 500 m²



VKF nach Kommunen in Betrieben ab 500 m²

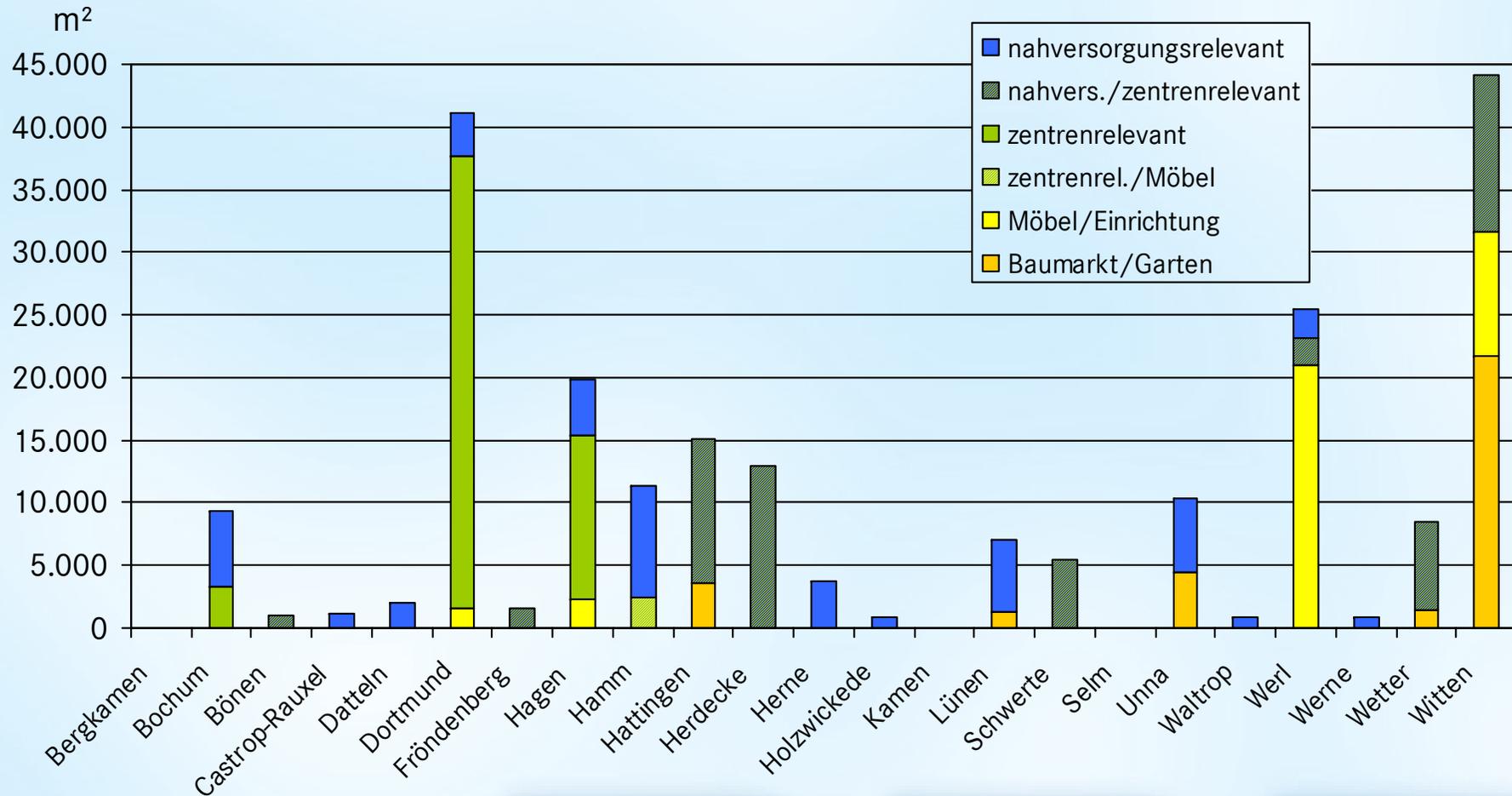


Planvorhaben im Untersuchungsraum

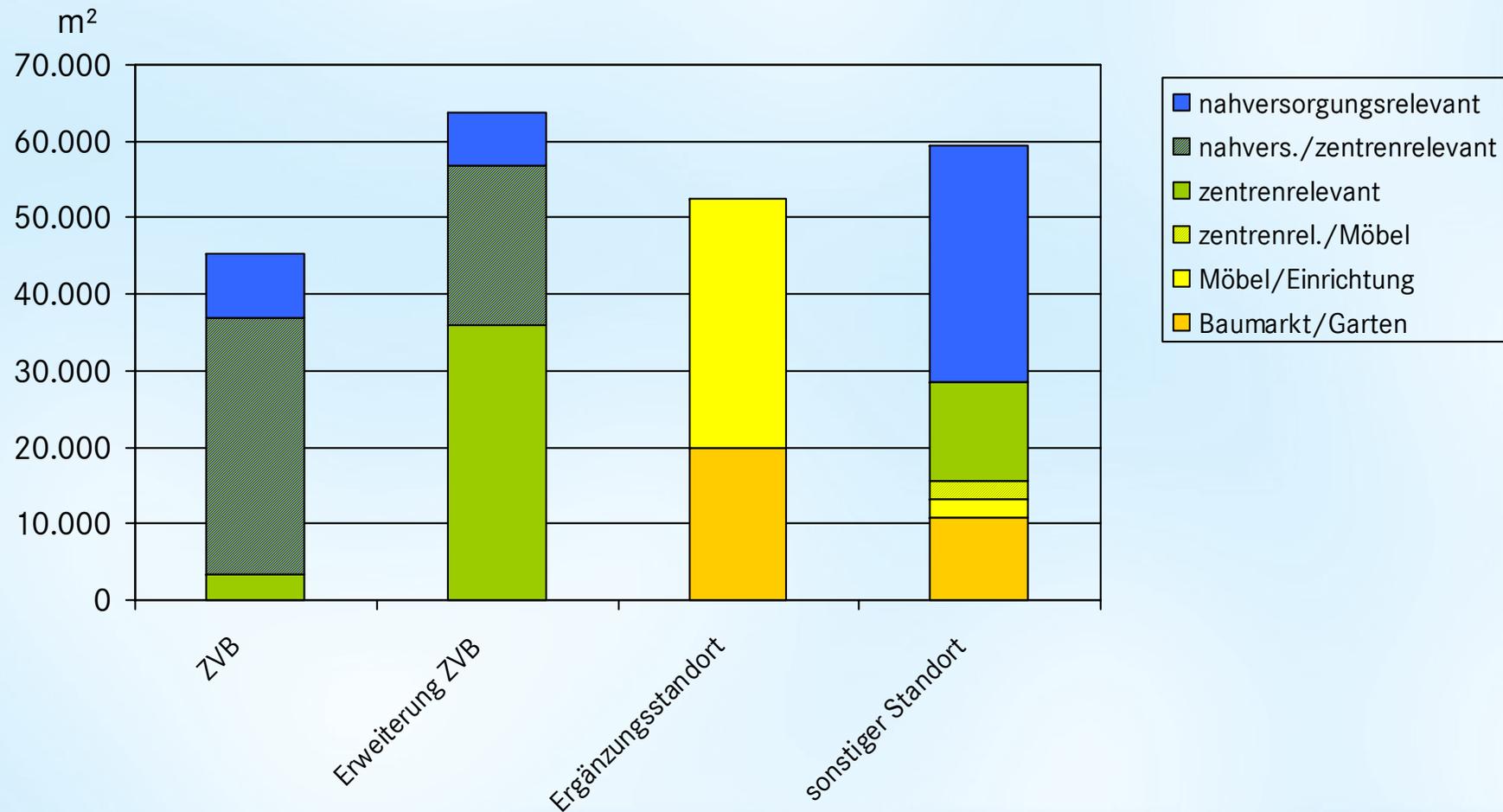
- **Verkaufsflächen-Zuwachs +221.000 m² VKF
bezogen auf Bestand (2,61 Mio. m²) + 8 %**
- **Größere Projekte (ab 5.000 m² zusätzliche VKF)**

3do, Dortmund	36.000 m ² VKF
Erweiterung Möbel Turflon, Werl	21.000 m ² VKF
Bauhaus, Witten	19.900 m ² VKF
FOC Brandt-Gelände, HA-Haspe	13.000 m ² VKF
Westfalia-Gelände, Herdecke	13.000 m ² VKF
Stadtgalerie, Witten	12.500 m ² VKF
Reschop Carré, Hattingen	11.500 m ² VKF
Erweiterung Möbel Ostermann, Witten	10.000 m ² VKF
Bahnhofsquartier, Wetter	7.000 m ² VKF
Erweiterung Maxi-Center, HAM-Werries	6.000 m ² VKF
Bahnhofsplatz, Schwerte	5.500 m ² VKF

Planvorhaben nach Sortimentschwerpunkten



Planvorhaben nach Standortkategorien

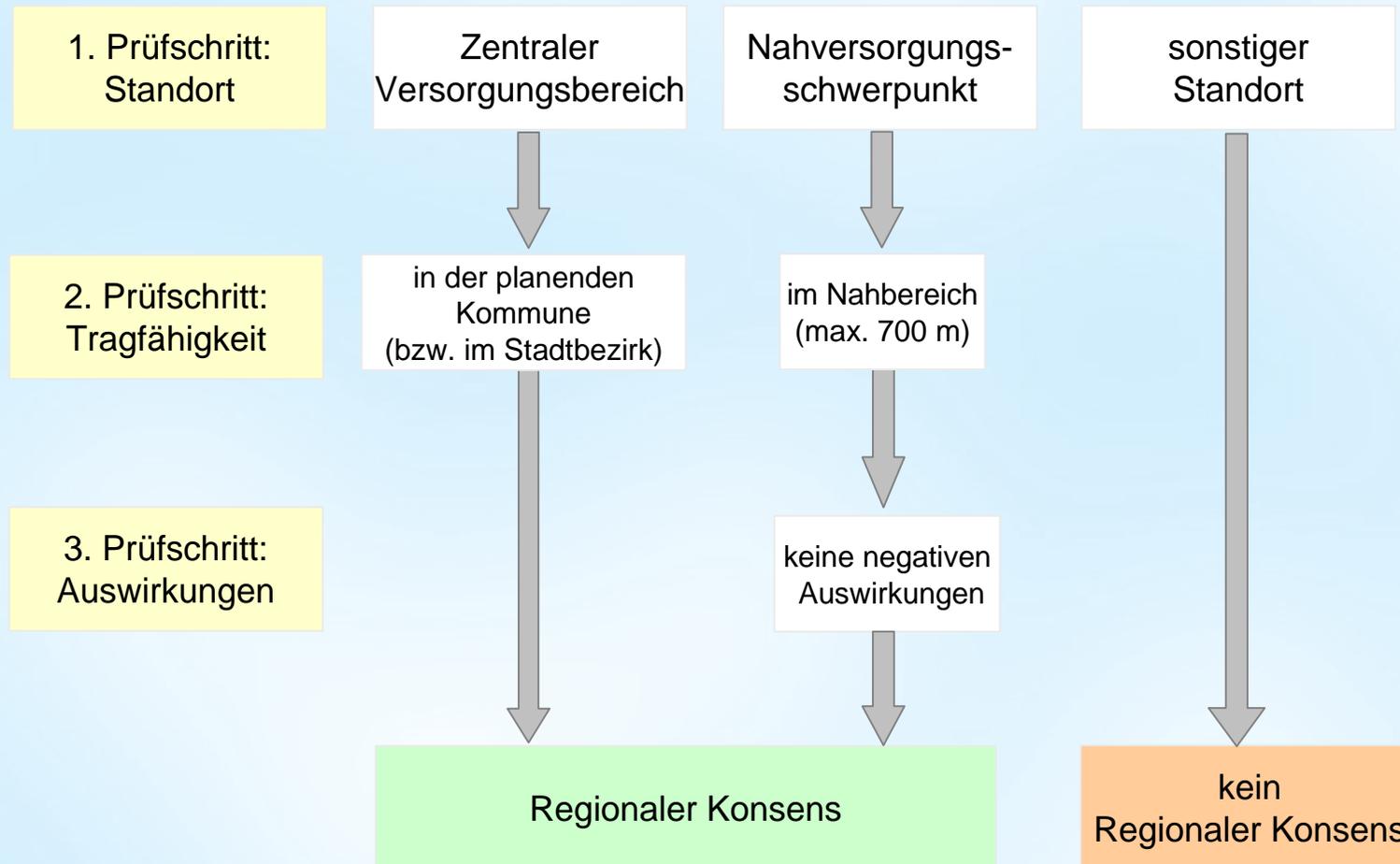


„Regionaler Konsens“

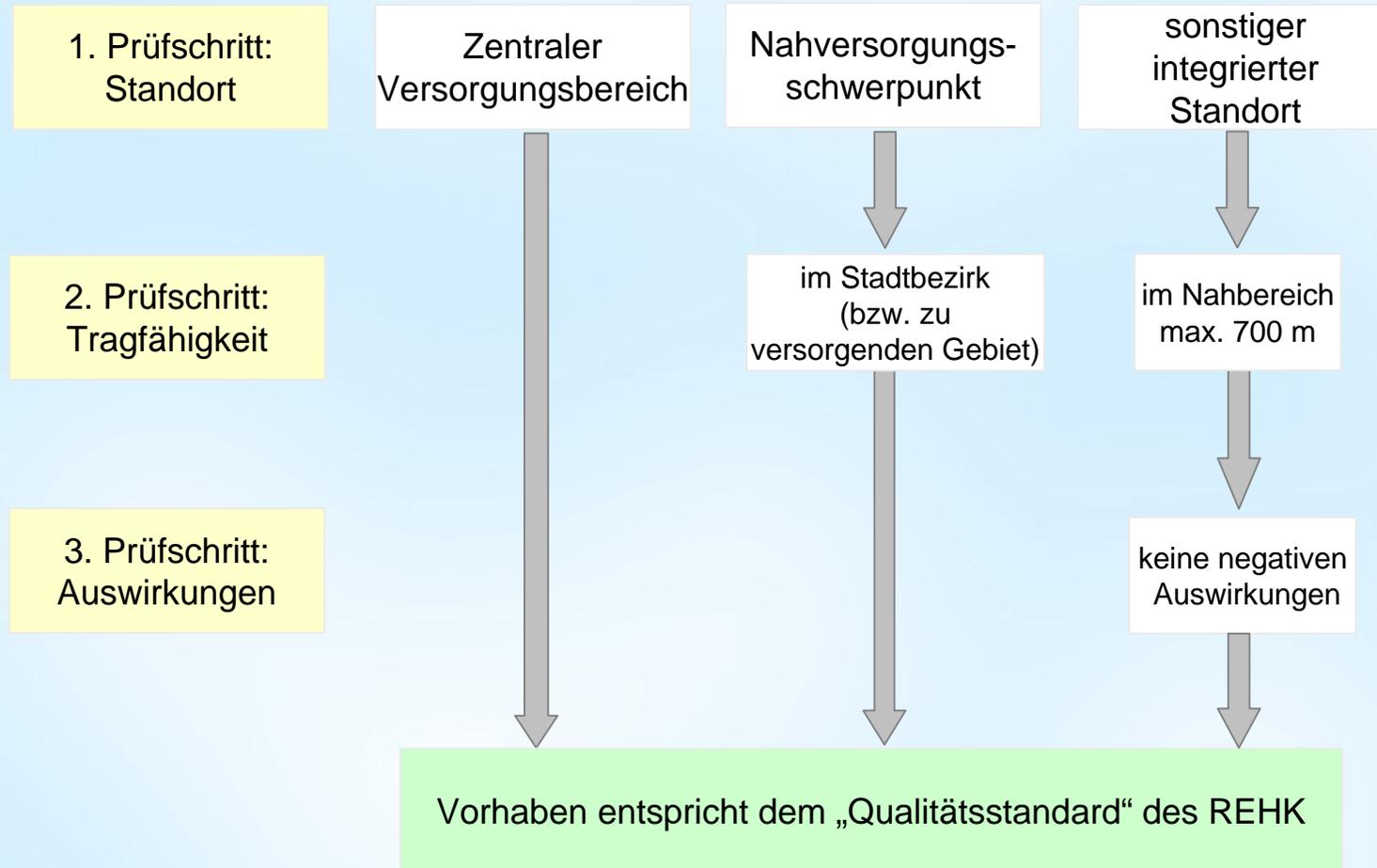
- überörtlich bedeutsame Planvorhaben
- im Vorfeld der formellen Beteiligungsverfahren
- Kriterien
 - Standorteignung
 - Zentren-/Nahversorgungsrelevanz
 - Dimension/Auswirkungen



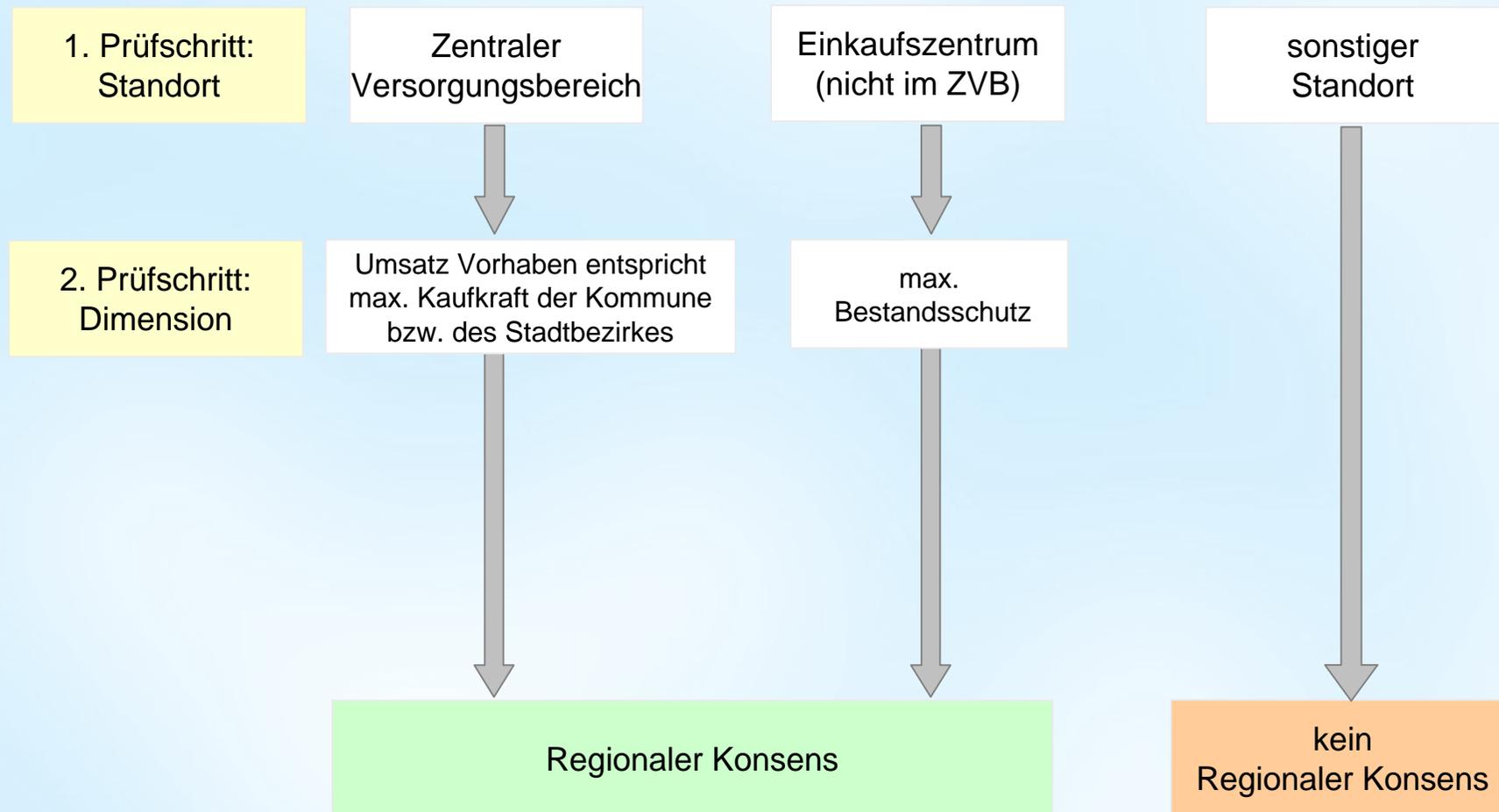
„Regionaler Konsens“: SB- Warenhaus/Verbrauchermarkt



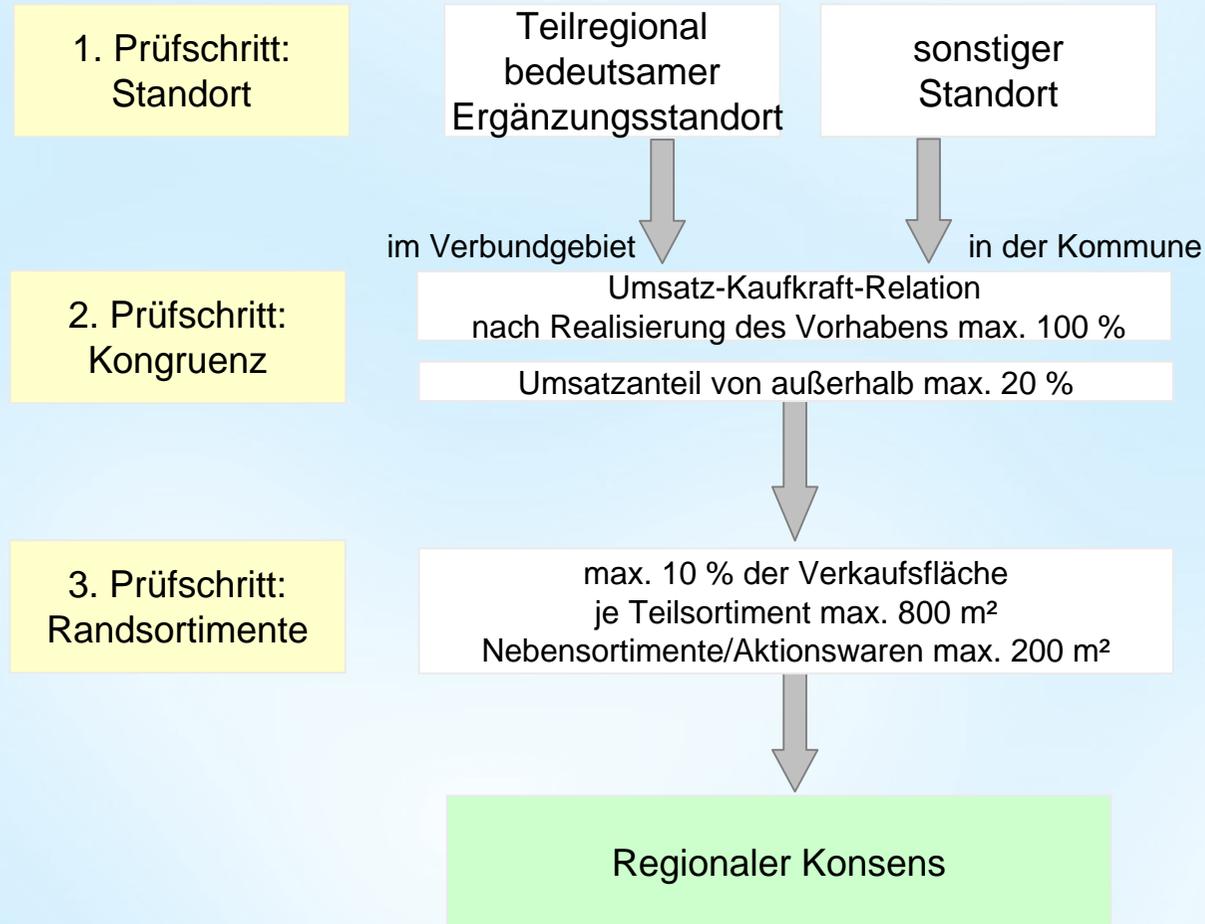
„Qualitätsstandard“: Supermarkt/Discounter



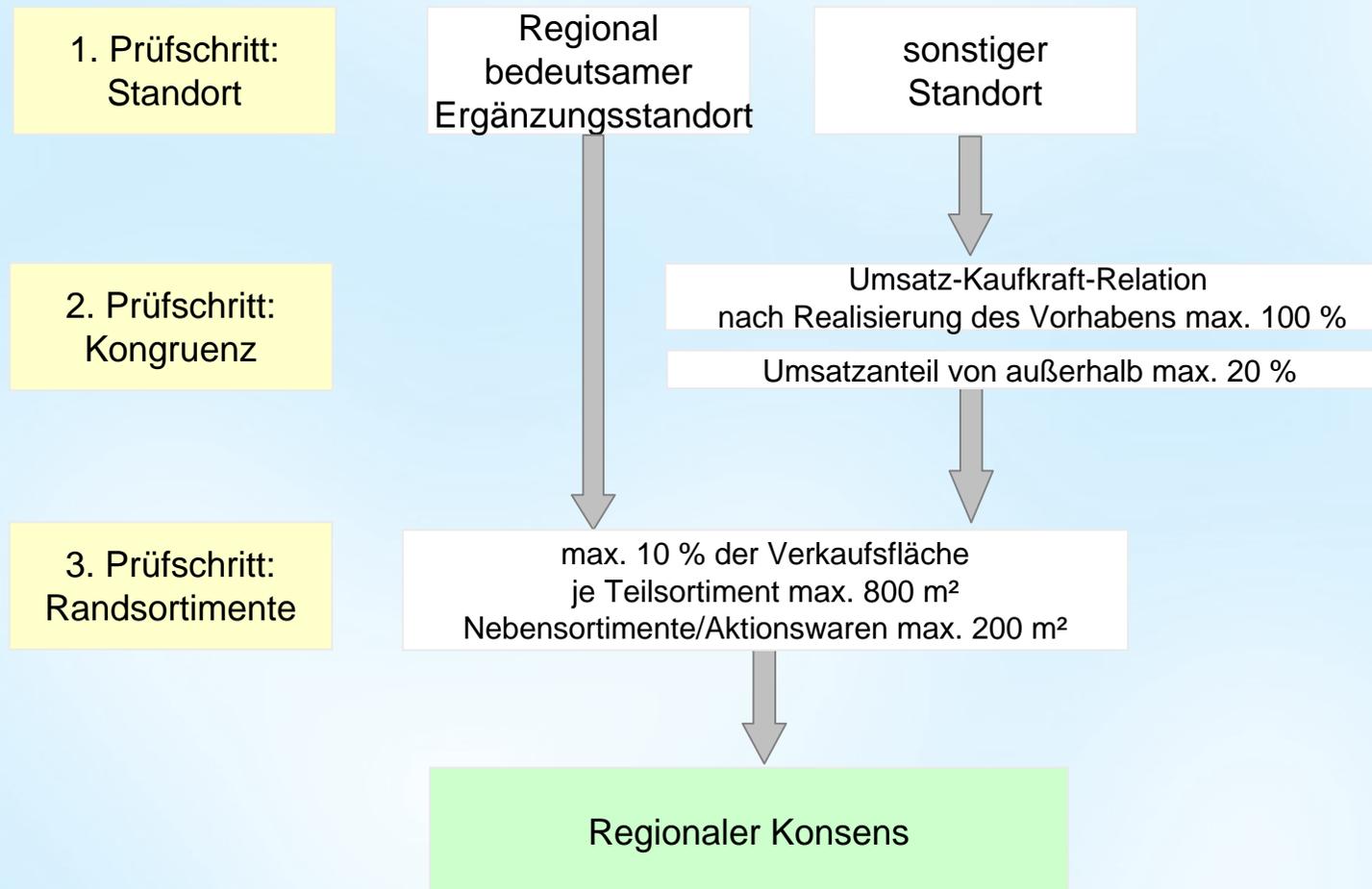
„Regionaler Konsens“: Zentrenrelevanter Betrieb



„Regionaler Konsens“: Baumarkt / Gartencenter



„Regionaler Konsens“: Möbelhaus / Einrichtungscenter



Fazit

- Ziele des REHK
 - Stärkung der Haupt- und Nebenzentren
 - Sicherung der Nahversorgung
 - Beschleunigung der Genehmigungspraxis
 - Transparenz und Planungssicherheit
 - Impulse für die Wirtschaftsförderung
 - Verbesserung der interkommunalen Kommunikation
- Das REHK soll einen marktkonformen Rahmen für die gemeinsam angestrebte Entwicklung setzen.
- Investitionen sollen bevorzugt an konsensfähigen Standorten (Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufe) konzentriert werden.

Fazit

- Neue Punkte in der Fortschreibung sind v.a.
 - räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
 - Konkretisierung der Prüfschemata für „Regionalen Konsens“
 - „Qualitätsstandards“ für nahversorgungsrelevante Anbieter
 - Anforderungen an Verträglichkeitsuntersuchungen
- Planvorhaben unterhalb der Großflächigkeit und Einzelstandorte ohne überörtliche Auswirkungen bleiben kommunaler Planungshoheit überlassen.
- Regionales Einzelhandelskonzept kann kommunales Konzept nur ergänzen, nicht ersetzen.