



Stadt Kamen

Die Bürgermeisterin

Vorlage

Nr. 008/2024

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 07.02.2024

Mitteilungsvorlage

öffentlich

PuS

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

Bezeichnung des TOP

Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK): Information über den „Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel“

Seit dem Jahr 2000 arbeiten eine Reihe von Städten und Gemeinden (aktuell 23) sowie ein Landkreis zusammen mit den räumlich zuständigen zwei Bezirksregierungen, sechs Industrie- und Handelskammern, zwei Einzelhandelsverbänden und dem Regionalverband Ruhr gemeinsam daran, Einzelhandelsansiedlungen so zu steuern, dass die Zentren der Städte und Gemeinden geschützt und gestärkt werden und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert wird. Basis für diese Zusammenarbeit ist das Regionale Einzelhandelskonzept, das zuletzt 2020 fortgeschrieben worden ist.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des REHK ist der begleitende Arbeitskreis. Hier werden alle regional relevanten Einzelhandelsvorhaben regelmäßig im Plenum vorgestellt und erörtert. Ziel ist es, einen „Regionalen Konsens“ zu den Ansiedlungsvorhaben zu finden, wenn diese aufgrund der Größe und des Standortes überörtliche Auswirkungen erwarten lassen. Darüber hinaus wird der Arbeitskreis als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen geschätzt.

Standorte des Lebensmitteleinzelhandels sind ein prägender Baustein der Städte. Seit Jahrzehnten besteht der Trend zur Vergrößerung der Verkaufsflächen, was sich auch in der Größe der Baukörper sowie der Stellplatzanlagen niederschlägt. Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung ist es, die der Nahversorgung dienenden Betriebe in den Zentren oder zumindest in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen anzusiedeln. Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich hohe Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude, aber auch ihrer Außenbereiche und Stellplatzanlagen.

Um die Arbeit im Rahmen des REHK weiter zu schärfen und ein standortübergreifend einheitliches Vorgehen bei der Entwicklung von Lebensmitteleinzelhandelsstandorten voranzutreiben, ist im Arbeitskreis die Idee für einen Leitfaden zur Gestaltung entsprechender Gebäude und dessen Umfeld entstanden. Dieser Leitfaden soll als Orientierungshilfe für die kommunale Praxis im östlichen Ruhrgebiet dienen sowie Impulse und Ansätze aufzeigen, welche zukunftsfähigen Antworten zum Umgang mit Standorten des Lebensmitteleinzelhandels gegeben werden können. Aus dem Leitfaden sollen sich darüber hinaus die Vorteile einer guten Gestaltung für Investoren und Betreiber überzeugend erschließen.

Der vom Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner in Zusammenarbeit mit dem AK REHK erarbeitete Leitfaden umfasst vier Teile, deren Inhalte im Folgenden kurz dargestellt werden:

Teil 1: Rahmenbedingungen und Trends

Ausgehend von der Geschichte des Lebensmitteleinzelhandels werden aktuelle Trends analysiert. Neben der Zunahme des Online-Handels und dem demographischen Wandel werden hier etwa steigende Kundenansprüche und ein stärkeres Nachhaltigkeitsbewusstsein beleuchtet. Es werden die Betriebsformen des Einzelhandels mit ihren Anforderungen dargestellt; grundsätzlich sind ein Wachstum der Verkaufsflächen und eine Annäherung der Betriebsformen (bspw. Supermärkte und Discounter) festzustellen. Es werden die verschiedenen Akteure sowie die Situation im östlichen Ruhrgebiet im Speziellen dargelegt.

Teil 2: Qualitätsmerkmale und -anforderungen

Nach der Darstellung grundsätzlicher Prinzipien wird die räumliche und funktionale Einbindung in das städtebauliche Umfeld beleuchtet. Hierzu gehört etwa eine sinnvolle Nutzungsmischung. Des Weiteren werden baulich-architektonische Merkmale einschließlich der Neben- und Werbeanlagen sowie der Nachhaltigkeit des Gebäudes herausgearbeitet. Die gestalterische, funktionale und ökologische Qualität der Freianlagen stellen heute einen ganz wesentlichen Aspekt bei der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Einzelhandelsstandorten dar, hierzu gehören etwa auch die Beleuchtung und die Vermeidung von Überhitzung.

Teil 3: Falltypen und Good-Practice-Beispiele

Der Leitfaden unterscheidet im Weiteren drei Falltypen, die mit idealtypischen Skizzen visualisiert und mit real existierenden Good-Practice-Beispielen angereichert werden, um die Anforderungen des 2. Teils weiter zu spezifizieren und zielgerichtet anwenden zu können.

- Typ A: Neubau einer gemischt genutzten Immobilie in urbanen Lagen,
- Typ B: Neubau ohne Mischnutzung (Standardlösung einer ausschließlich für den Lebensmitteleinzelhandel genutzten Immobilie an einem Einzelstandort),
- Typ C: Umnutzung einer (historischen) Bestandsimmobilie zu einem Standort für den Lebensmitteleinzelhandel,
- Typ D: Bestandsverbesserung eines bestehenden Standorts des Lebensmitteleinzelhandels (kann Eigenschaften des Typs A, B oder C aufweisen).

Teil 4: Umsetzungsempfehlungen

Zur Umsetzung der Empfehlungen des Leitfadens bietet sich das Instrumentarium des Planungs- und Baurechts an. Vor allem bei der Neuschaffung von Baurecht kann und soll auf die Möglichkeiten qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungspläne, städtebaulicher Verträge und Satzungen zurückgegriffen werden. Den förmlichen Planverfahren sollen Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet werden, etwa in Form von Wettbewerben oder Konzeptvergaben.

Der Leitfaden wurde durch den AK REHK in der Sitzung am 23.06.2023 beschlossen. Er soll im Rahmen der Arbeit des Fachbereichs Planen, Bauen, Umwelt, etwa in der Beratung von InvestorInnen und Architekturbüros, eingesetzt werden. Des Weiteren wird der Leitfaden durch den AK REHK auch den bekannten Expansionsleitern der Lebensmitteleinzelhändler und den einschlägigen Architekturbüros für ihre Arbeit zur Verfügung gestellt.

Anlage:

Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel