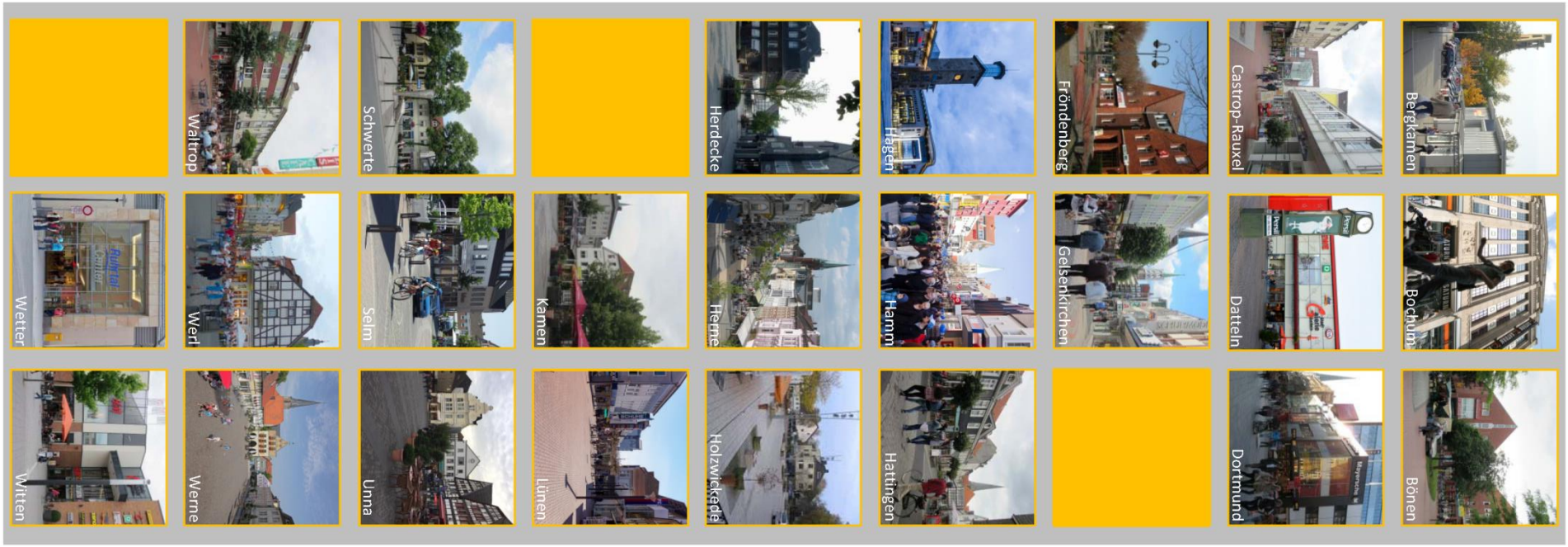
2020

Regionales Einzelhandelskonzept

für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche



Entwurf

Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - 3. Fortschreibung (2020)

Impressum

Auftraggeber

Mitgliedskommunen des REHK
www.hamm.de/rehk/

Bearbeitung und Konzeption

Junker+Kruse
Stadtforschung Planung
Dortmund
Tel. 0231 - 557858-0
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

Projektbetreuung / Ansprechpartner für das REHK

Stefan Thabe (Vorsitzender)
Stadt Dortmund
Tel. 0231 - 5022619
E-Mail: stefan.thabe@stadtdo.de

Barbara Thiede (stellv. Vorsitzende)
Stadt Bergkamen
Tel. 02307 - 965470
E-Mail: b.thiede@bergkamen.de

Stephan Boom (Geschäftsführung)
Tel. 0231 - 5025908
E-Mail: stephan.boom@stadtdo.de

Projektbegleitung

Arbeitsgruppe Fortschreibung
mit Mitgliedern aus dem Arbeitskreis des REHK

Fotos

Deckblatt
Stadt Bergkamen; Stadt Datteln; Stadt Hagen - Michael Kaub Pressestelle der Stadt Hagen; Stadt Hamm; Stadt Herne; Stadt Lünen; Stadt Selm; Stadt Werne - Hans-Jürgen Landes; Stadt Unna;
übrige Fotos: Junker+Kruse

Februar 2020

Entwurf

Entwurf

Inhalt

Verzeichnisse **7**

Verwendete Abkürzungen **8**

1 Präambel **9**

2 Ausgangssituation **11**

3 Entwicklungen und Trends **13**

3.1 Die Einzelhandelsentwicklung beeinflussende Trends 13

3.2 Räumliche Konsequenzen der Einzelhandelsentwicklung 19

4 Grundlagen und Analysen **23**

4.1 Raumstrukturen 23

4.2 Bevölkerungsentwicklung 24

4.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 25

4.4 Angebotsstruktur 27

5 Ziele und Steuerungsregeln **32**

5.1 Ziele 33

5.2 Übergeordnete Steuerungsregeln 35

5.2.1 Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 35

5.2.2 Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 36

5.2.3 Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 36

5.2.4 Steuerungsregel 4: Einzelhandelsagglomerationen 37

5.2.5 Steuerungsregel 5: Bestandsschutz 38

6 Konzept **40**

6.1 Standortstruktur 40

6.2 Sortimentslisten 43

6.3 Betriebstypenspezifische Sortimentslisten 50

6.4 Abstimmung von Planvorhaben auf regionaler Ebene 55

6.4.1 Regionaler Konsens 55

6.4.2 Umgang mit (frühzeitig erkennbar) konfliktträchtigen Vorhaben 56

6.4.3 Regionales Konsensverfahren 57

Entwurf

6.4.4 Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben 62

6.4.5 Sortiments- bzw. betriebsspezifische Prüfschemata 74

7 Glossar – Erläuterungen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 81

8 Geschäftsordnung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ 84

9 Erläuterungen zur Standortstruktur 89

9.1 Haupt- und Nebenzentren 89

9.2 Agglomerationen > 5.000 m² Verkaufsfläche 92

9.3 Ergänzungsstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche 94

10 Fallkonstellationen von Einzelhandelsagglomerationen 96

11 Exkurs: Marktsättigung 104

12 Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen 106

13 Antrag zum Regionalen Konsens - Vorlage 109

Entwurf

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland von 2000 bis 2018 14
Abbildung 2: Anzahl der Möbelmärkte in Deutschland mit mehr als 25.000 m² in 2004, 2010 und 2019 15
Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Standorte und Verkaufsflächen von Baumärkten in Deutschland von 2009 bis 2019 15
Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Shopping-Center in Deutschland von 1970 bis 2018 16
Abbildung 5: Entwicklung der Gesamtfläche* der Shopping-Center in Deutschland von 1970 bis 2019 17
Abbildung 6: Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland 18
Abbildung 7: Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz) 18
Abbildung 8: Konsensverfahren 61
Abbildung 9: Typen von Einzelhandelsagglomerationen 71
Abbildung 10: Fallkonstellationen zur Prüfkulisse 75
Abbildung 11: Prüfschema für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt 76
Abbildung 12: Prüfschema für regional bedeutsame Lebensmittelmärkte 77
Abbildung 13: Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte 78
Abbildung 14: Prüfschema für Möbelmärkte 79
Abbildung 15: Prüfschema für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 80

Karten

Karte 1: Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum 23
Karte 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Untersuchungsregion 25
Karte 3: Lebensmittelanbieter ab 650 m² Verkaufsfläche 28
Karte 4: Textilanbieter und Warenhäuser ab 650 m² Verkaufsfläche 29
Karte 5: Elektroanbieter / Anbieter sonstiger Sortimente ab 650 m² Verkaufsfläche 30
Karte 6: Möbel / Einrichtung, Baumärkte / Gartencenter ab 650 m² Verkaufsfläche 31
Karte 7: Zentralörtliche Gliederung der Kommunen 42
Karte 8: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte (ohne Nahversorgungszentren) 42
Karte 9: Ergänzungsstandorte ab 5.000 m² Verkaufsfläche 43

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Untersuchungsregion 24
Tabelle 2: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in der Untersuchungsregion 26
Tabelle 3: Verkaufsfläche nach Kommunen und Sortimentsschwerpunkt (Betriebe ab 650 m² VKF; gerundete Werte) 27
Tabelle 4: Sortimentsliste des Östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche (Übersicht im Rahmen des REHK) 46

Entwurf

Verwendete Abkürzungen

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
bzw.	beziehungsweise
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
d.h.	das heißt
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i.d.R.	in der Regel
i.S.V.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
NRW	Nordrhein Westfalen
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
ROG	Raumordnungsgesetz
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
SB-Warenhaus	Selbstbedienungswarenhaus
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VKF	Verkaufsfläche
z.T.	zum Teil
z.B.	zum Beispiel

Entwurf

1 Präambel



"Handle so, dass
die Maxime deines Willens
jederzeit zugleich als Prinzip
einer allgemeinen Gesetzgebung gelten könne."

(Immanuel Kant*: § 7 Grundgesetz der reinen praktischen Vernunft, KpV, A54*)

Der Einzelhandel ist eine prägende Nutzung unserer Städte. Vor allem aber bestimmt er - im Sinne der Europäischen Stadt - das Bild der städtischen Zentren und ist die Basis für ein pulsierendes öffentliches Leben sowie Ansatzpunkt für weitere zentrumsbildende Einrichtungen und Angebote (u.a. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie und kulturelle Angebote). Demgegenüber standen und stehen die Entwicklung und die Erweiterung von zentrentypischen Einzelhandelsangeboten an dezentralen Standorten mit der Gefahr einer zentrenschwächenden, wenn nicht gar -schädigenden Wirkung. Diese räumliche Schieflage führte in den Zentren u.a. zu einer abnehmenden Angebotsbreite und einem zum Teil geringen Angebotsniveau durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen. Die jeweiligen Auswirkungen sind dabei i.d.R. nicht nur in den Standortgemeinden selbst, sondern auch in benachbarten (Innen-) Städten spürbar. Verschärft wird diese Situation durch die starke Zunahme der Bedeutung des Onlinehandels und einem Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels.

Dieser Entwicklung wollen eine Reihe von Städten und Gemeinden im Östlichen Ruhrgebiet nicht tatenlos zusehen und so wird zusammen mit den entsprechenden Landkreisen, Bezirksregierungen, Industrie- und Handelskammern, Einzelhandelsverbänden und dem Regionalverband Ruhr mit Unterstützung des Landes NRW ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Regelung der Einzelhandelsentwicklung, dem **"Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" (REHK)** nun zum dritten Mal fortgeschrieben. Als gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage dient es vor allem auch dazu, dass die einzelnen Gemeinden nicht gegeneinander ausgespielt werden können.

Das Konzept hat sich in der Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit zahlreichen großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Kooperationsraum in einer Vielzahl von Fällen bewährt. Es besteht nunmehr seit dem Jahre 2000. Da aber sowohl die demografischen, die ökonomischen wie auch die rechtlichen Rahmenbedingungen Veränderungen unterliegen, ist eine Fortschreibung in regelmäßigen Abständen erforderlich. Diese erfolgten in den Jahren 2007 und 2013.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des REHK ist der begleitende **Arbeitskreis (Plenum)**, dem 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen so-

Entwurf

wie die Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland, Westfalen-West und Ruhr-Lippe sowie der Regionalverband Ruhr (RVR) angehören. Er wird als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen geschätzt. Hier werden alle regional relevanten Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vorgestellt und erörtert.

Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 29.06.2001 eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist.

Die übergeordnete Zielsetzung umfasst

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.

Der Regionale Konsens bezieht sich bei der regionalen Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Kriterien beurteilt werden.

Voraussetzung für einen Regionalen Konsens im Einzelfall ist die Verständigung über dessen fachliche Grundlagen. Im Sinne einer Selbstbindung der Kooperationskommunen soll das REHK durch einen jeweiligen Ratsbeschluss manifestiert werden.

Eckpunkte der politischen Beschlüsse sind

- die Ziele und Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes
- die wechselseitige Anerkennung der definierten zentralen Versorgungsbereiche
- die Verständigung über die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- die Vereinbarungen zur Informations- und Nachweispflicht
- die Anerkennung der Prüfkriterien
- die Anwendung von betriebsformenspezifischen Prüfverfahren
- die Definition und Einhaltung von Mindestanforderungen an Gutachten
- die Anerkennung der Geschäftsordnung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“

Entwurf

2 Ausgangssituation

Das *Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)* wurde und wird als Grundlage für Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Regional- und Stadtentwicklungsfragen in diesem Kooperationsraum geschätzt und befürwortet.

Folgende Aspekte bestärken den Zusammenschluss der Mitgliedskommunen im REHK:

- Das REHK ist ein bewährtes, informelles Instrument bei der Einzelhandelssteuerung in der Region.
- Das REHK wirkt disziplinierend in den Kommunen wie auch im Kooperationsraum.
- Das REHK ist eine wichtige Argumentationshilfe gegenüber Ansiedlungsinteressenten / Investoren / Projektentwicklern bei der Einordnung von Ansiedlungsvorhaben.
- Das REHK versetzt die Kommunen in eine stärkere Position gegenüber Ansiedlungsinteressenten. Da für alle die gleichen Rahmenbedingungen gelten, können die Kommunen nicht gegeneinander ausgespielt werden (Eindämmung von „Dumping-Wettbewerb“).
- Gemeinsame Stellungnahmen zu Projekten außerhalb des Kooperationsraumes stärken die Position der einzelnen Kommunen.

Die regelmäßigen Zusammenkünfte im Plenum tragen zu

- einem fachlichen Austausch im Hinblick auf Einzelhandelsentwicklungen sowie
- einer Schärfung des Bewusstseins für „Regionales“ und regional wirkende Vorhaben im Allgemeinen und
- einer frühzeitigen Information über geplante Vorhaben / Projekte in der Region im Besonderen bei.

Weiterhin soll das REHK daher eine realistische Entscheidungs- und Abstimmungsgrundlage darstellen.

Bereits im Vorfeld der 3. Fortschreibung hat eine intensive Auseinandersetzung mit einzelnen spezifischen Fragen und Konstellationen vor dem Hintergrund der vereinbarten Inhalte, Kriterien und Regeln des REHK sowohl im Rahmen von Unterarbeitsgruppen als auch im Plenum stattgefunden. Ziel ist es, die Handhabbarkeit der Prüfkriterien zu gewährleisten und ihre Wirkung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des REHK zu schärfen.

Ziel der aktuellen Fortschreibung ist es, zum einen Veränderungen demografischer und ökonomischer Rahmenbedingungen sowie der Einzelhandelssituation in der Region aufzuzeigen und zum anderen eine praxisorientierte Nachjustierung, die insbesondere die Aspekte Um-

Entwurf

gang mit Einzelhandelsagglomerationen und dem Instrument der Billigung im Rahmen des Regionalen Konsens zum Inhalt hat, vorzunehmen.

Neben den veränderten Rahmenbedingungen innerhalb und außerhalb des Kooperationsraums sind die aktuellen Veränderungen auf Landesebene im Rahmen der Fortschreibung zu berücksichtigen:

- Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der ab dem 06. August 2019 geltende LEP NRW, welcher sich aus der LEP-Fassung von 2017 sowie dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel von 2013 ergibt, das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert.

Vor dem Hintergrund der Fragestellungen und Zielrichtungen des REHK umfasst die vorliegende 3. Fortschreibung des REHK folgende wesentliche Bausteine:

Im Kapitel 3 werden übergeordnete einzelhandelsrelevante Entwicklungen und Trends sowie ihre räumlichen Konsequenzen dargestellt. Ergänzend bilden Grundlagen und Analysen in Kapitel 4 die Eckdaten für den Kooperationsraum.

Kapitel 5 beinhaltet die Ziele und Steuerungsregeln des REHK. Die Ziele beschreiben in abstrakter Form die übergeordneten Intentionen. Die Steuerungsregeln verdeutlichen, wie die Ziele umgesetzt werden sollen. Im konzeptionellen Teil (Kapitel 6) des REHK werden die Grundlagen und Prüfkriterien für die spezifische Einordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben aufgezeigt sowie das Verfahren zur Erlangung des Regionalen Konsenses erläutert.

Entwurf

3 Entwicklungen und Trends

Mit der Digitalisierung und der deutlichen Zunahme der Bedeutung des Onlinehandels zeigt der Strukturwandel im Einzelhandel weiterhin eine hohe Dynamik, die angesichts der Expansionsbestrebungen einiger Konzerne weiter anhält. Durch die Entwicklung stehen der Einzelhandel aber auch die Städte (u.a. hinsichtlich der Stadt- und Zentrenentwicklung bzw. der damit verbundenen Einzelhandelssteuerung) weiterhin vor großen Herausforderungen. Nachfolgend werden die bundesweiten Entwicklungen und Trends aufgezeigt, von denen auch das Östliche Ruhrgebiet und die angrenzenden Bereiche betroffen sind. Der Fokus wird dabei auf die thematischen Schwerpunkte gelegt, die die deutlichsten Entwicklungen zeigen und dadurch den Handel auch weiterhin beeinflussen. Schließlich werden die räumlichen Konsequenzen dieser Entwicklungen aufgezeigt.

3.1 Die Einzelhandelsentwicklung beeinflussende Trends

Demografischer Wandel

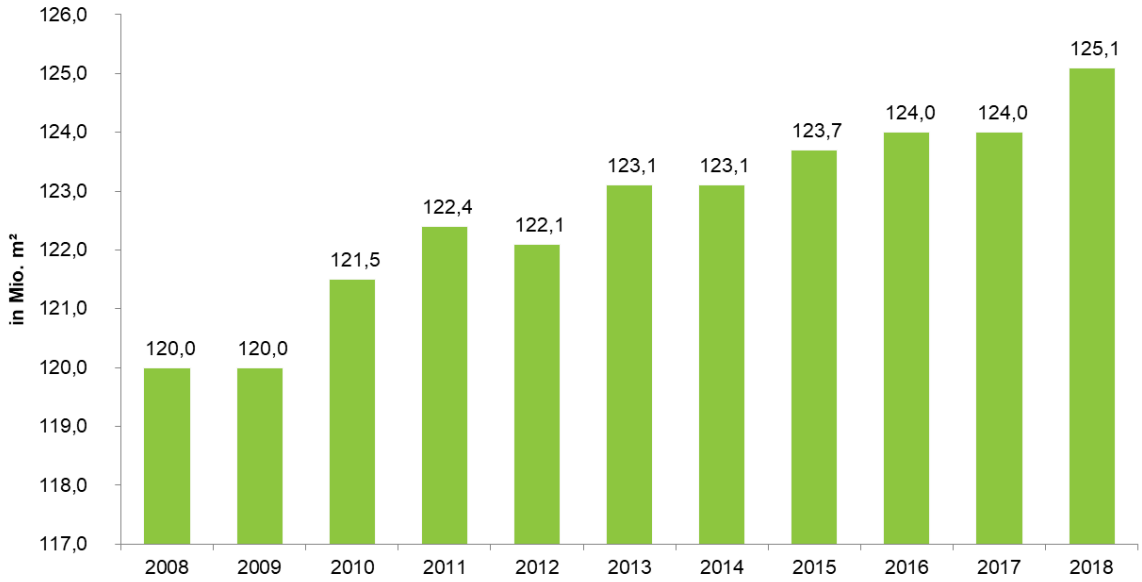
Fünf demografische Entwicklungen sind besonders hervorzuheben: Wir werden älter, weniger, multikultureller, wir leben immer häufiger alleine und für die Vorausberechnung der tatsächlichen Einwohnerschaft am schwierigsten vorhersehbar: wir siedeln um. Im Osten Deutschlands oder in vom strukturellen Wandel bereits betroffenen Regionen wie dem Ruhrgebiet sind entsprechende Veränderungen zu beobachten. Dabei stellt sich für einige Gemeinden im Ruhrgebiet – entgegen bestehender Prognosen - in jüngster Zeit tendenziell aber durchaus auch eine positive Bevölkerungsentwicklung ein. Insgesamt gewinnen ältere Menschen, Singles und Migranten als Zielgruppe weiter an Bedeutung für den Handel. Konzepte, wie auf diese Zielgruppen stärker, besser bzw. gezielter einzugehen ist, müssen vielfach noch umgesetzt oder gelebt werden.[1]

Entwurf

[1] Vgl. dazu: Kaapke, Andreas: Aktuelle Trends im Einzelhandel in Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012, S. 7ff

Verkaufsflächen

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland von 2000 bis 2018



Quelle: HDE 2019, eigene Darstellung

Während das Wachstum der Verkaufsflächen in der Zeit von 2013 bis 2017 tendenziell stagnierte, ist aktuell wieder ein Anstieg der Verkaufsfläche zu verzeichnen (vgl. Abbildung 1). Dabei ist es vor allem der inhabergeführte Einzelhandel, der gemäß einer Prognose der IFH Köln GmbH[2] in den nächsten Jahren weiter deutlich zurück gehen wird. Handelsszenarien rechnen mit einem Rückgang der Anzahl inhabergeführter Geschäfte in NRW um 20.000 oder gar 25.000 bzw. rund 18 - 23 %.

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

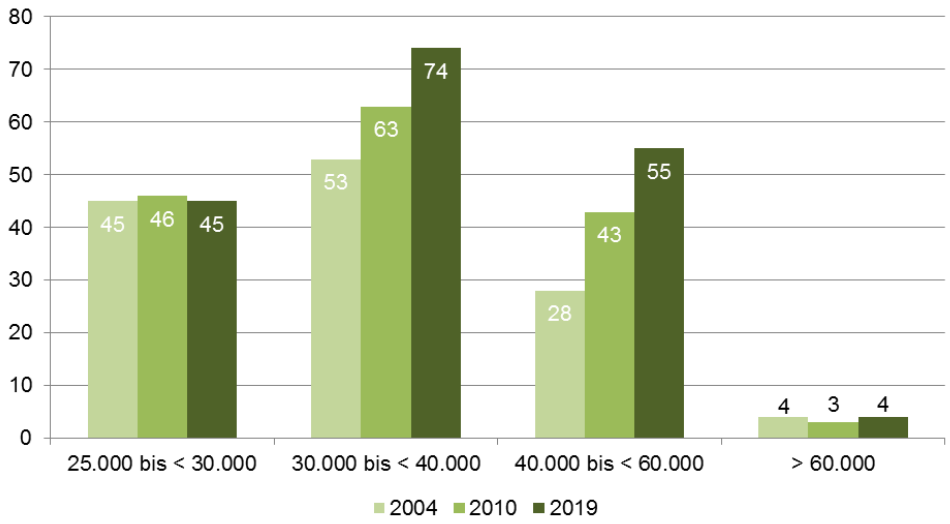
Diese Entwicklung zeigt sich auch beim großflächigen Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dazu gehören vor allem Bau-, Garten- und Möbelmärkte. Während die Anzahl der Möbel- und Baumärkte in den letzten Jahren leicht gesunken ist, sind die Verkaufsflächen der Branchen und somit auch die durchschnittlichen Betriebsgrößen weiterhin gestiegen.

Insgesamt ist die Anzahl der Möbelmärkte in Deutschland in den letzten zehn Jahren um etwa 25 % gesunken. Dagegen ist die durchschnittliche Verkaufsfläche bei den 30 größten Möbelmärkten in zehn Jahren um 5,8 % auf 48.600 m² pro Markt gestiegen (KPMG 2012). Der Vergleich zwischen 2004 und 2019 zeigt einen deutlichen Zuwachs von Möbelmärkten mit 30.000 bis 60.000 m² Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 2). Im Kooperationsraum gibt es vier Anbieter, die eine Verkaufsfläche zwischen 28.000 und 40.000 m² Verkaufsfläche aufweisen.

[2] Vgl. dazu: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Handelsszenarien Nordrhein-Westfalen 2030, Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen im digitalen Zeitalter - Herausforderungen und Empfehlungen, Düsseldorf, 2019

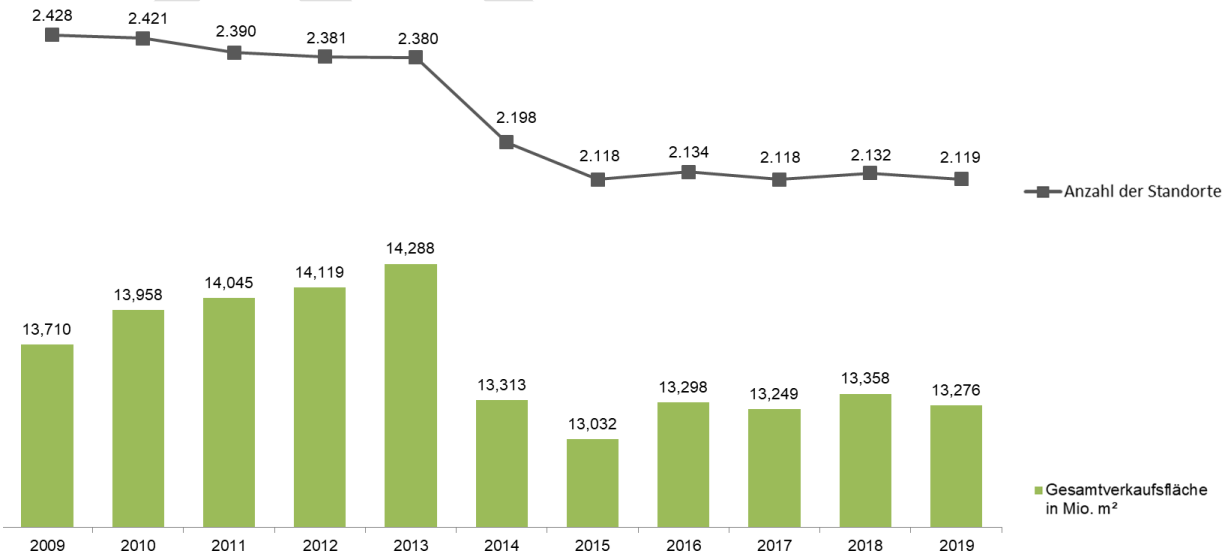
Das allgemeine Flächenwachstum, insbesondere im Möbelsektor, begründet sich auch in einer zunehmenden Erweiterung des Sortimentsumfangs. Die sogenannten Einrichtungshäuser bieten inzwischen viel mehr als nur Möbel wie beispielsweise Heimtextilien, Lampen und Leuchten oder Haushaltsgegenstände. Damit wächst an dezentralen Standorten die Bedeutung der Sortimente, die zu den Bestandteilen des typischen innerstädtischen Angebotes in den Zentren zählen (beispielsweise Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände). Außerdem sind gastronomische Angebote und Spielmöglichkeiten für Kinder üblich.

Abbildung 2: Anzahl der Möbelmärkte in Deutschland mit mehr als 25.000 m² in 2004, 2010 und 2019



Quelle: KPMG 2012; Möbelkultur Paläste 2019, eigene Darstellung

Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Standorte und Verkaufsflächen von Baumärkten in Deutschland von 2009 bis 2019



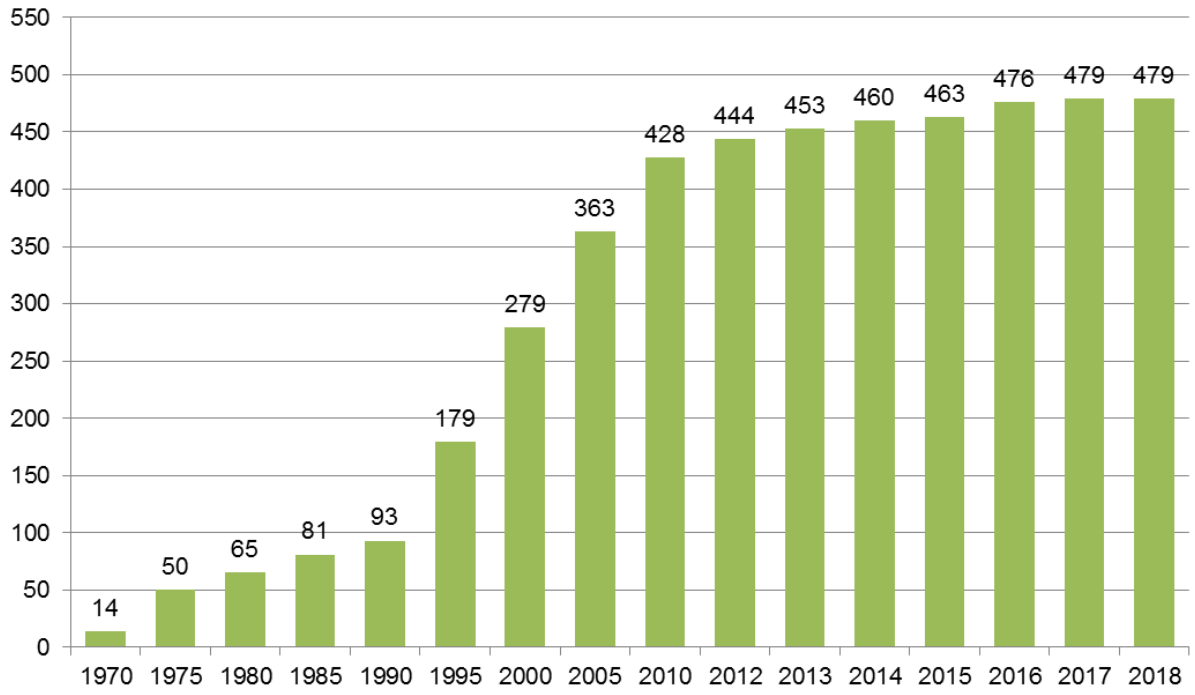
Quelle: gemaba, Baumarkt-Strukturdaten 2019, Angaben jeweils zum 1.1. d. J.; eigene Darstellung

Insgesamt ist die Anzahl der Baumärkte in Deutschland in den letzten zehn Jahren um etwa 12 % und die gewichtete Gesamtverkaufsfläche (gemäß gemaba, 2019) um etwa 3 % gesunken (vgl. Abbildung 3). Gleichzeitig ist entsprechend die durchschnittliche Betriebsgröße angestiegen. Dabei ist festzuhalten, dass die Entwicklungen in der Baumarktbranche insbesondere durch die Praktiker-Insolvenz gekennzeichnet sind, in deren Zuge Märkte der Vertriebslinien Praktiker, extra Bau+Hobby sowie Max Bahr in den Jahren 2013 und 2014 geschlossen wurden und der Umsatz einbrach. Seitdem verzeichnen die Bau- und Heimwerkermärkte wieder stetig steigende Umsätze und die Branche hat sich - auch im Kooperationsraum des REHK - weitgehend erholt. Jedoch stellt der Onlinehandel als zusätzliche Vertriebsschiene eine bedeutende Herausforderung dar. Auch für die Baumarktbranche geht es in Zukunft vor allem um den Ausbau differenzierter Omnichannel-Angebote (dazu gehören z. B. Home-Delivery, Click & Collect-Services, digital gestützte Beratung, personalisierte / kundenorienteierte Angebote).

Shopping-Center

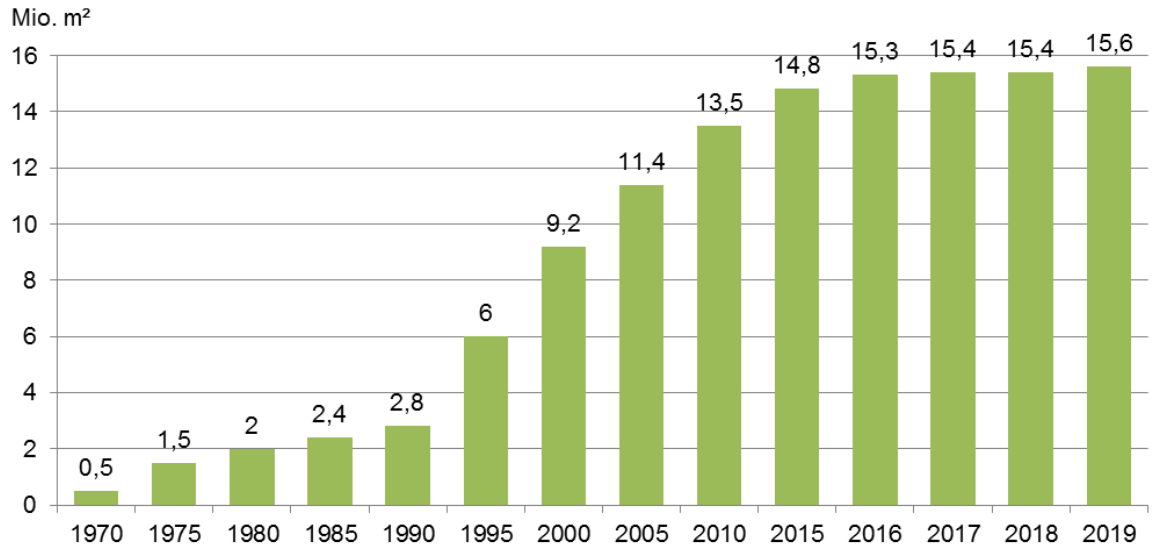
Eine dynamische Entwicklung verzeichnen auch Shopping-Center, deren Sortimentsschwerpunkt im Bereich des zentrenrelevanten Leitsortiments Bekleidung liegt. Die Anzahl der Shopping-Center und die Gesamtfläche sind äquivalent gestiegen. In Deutschland stieg die Zahl dieser Einkaufszentren von 279 im Jahr 2000 auf 479 im Jahr 2018 (vgl. Abbildung 4). Im bundesdeutschen Vergleich nimmt Nordrhein-Westfalen mit 82 Shopping-Centern Anfang 2018 weiterhin den ersten Platz im Ranking der deutschen Bundesländer ein (EHI 2018).

Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Shopping-Center in Deutschland von 1970 bis 2018



Quelle: EHI 2018, eigene Darstellung

Abbildung 5: Entwicklung der Gesamtfläche* der Shopping-Center in Deutschland von 1970 bis 2019



Quelle: EHI 2019, eigene Darstellung

* „Die Gesamtfläche eines Shopping-Centers umfasst neben der Geschäftsfläche die allgemeine Verkehrsfläche, die Fläche der Centerverwaltung und die Sanitärräume“ (EHI 2011).

Die Gesamtfläche der deutschen Shopping-Center stieg von 9,2 Mio. m² im Jahr 2000 um etwa 70 % auf 15,6 Mio. m² im Jahr 2019 (vgl. Abbildung 4). Des Weiteren hat sich auch die Standortwahl verändert. In den 1990er Jahren wurden Shopping-Center vermehrt auf der „grünen Wiese“ oder am Stadtrand eröffnet. Mittlerweile befinden sich 48 % der deutschen Einkaufszentren in der Innenstadt, 36 % in Stadtteilen und 16 % auf der „grünen Wiese“ (EHI 2018). Im Östlichen Ruhrgebiet verfügen elf von 24 Gemeinden über mindestens ein Shopping-Center (EHI 2012).

Factory Outlet Center

Neben den Shopping-Centern spielen die sogenannten Factory-Outlet-Center (FOC, siehe Glossar) in Deutschland eine bedeutende Rolle. Mit Stand November 2018[3] gibt es in Deutschland 16 Factory-Outlet-Center mit einer Verkaufsfläche von rund 225.700 m² (GMA 2018). FOC in Innenstadtlage befinden sich in Bad Münstereifel (City Outlet Bad Münstereifel) und in Wolfsburg (Designer Outlets Wolfsburg).

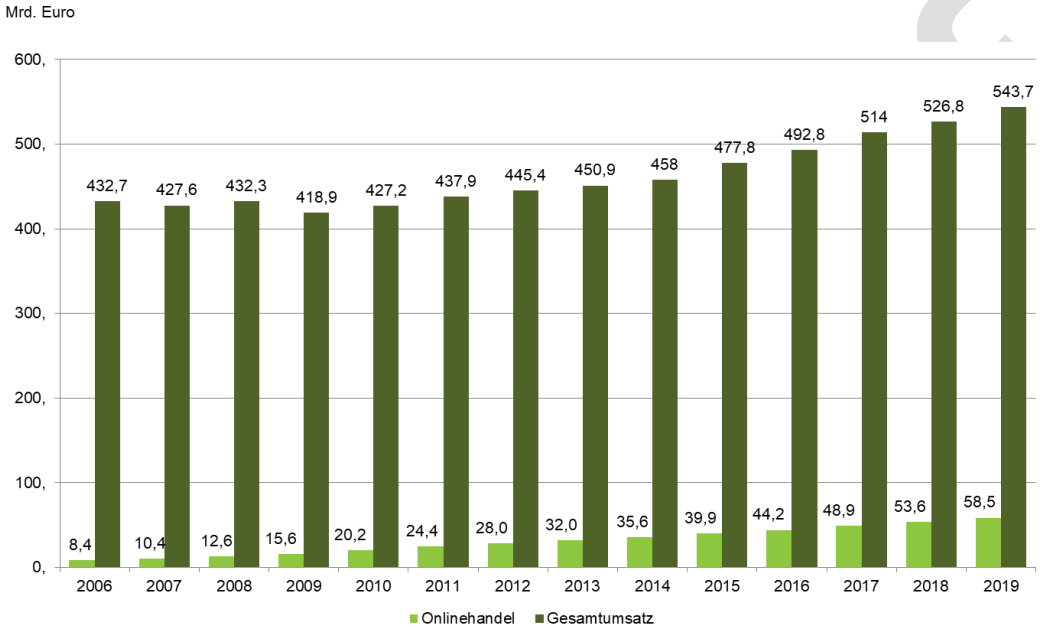
In Nordrhein-Westfalen gibt es neben dem FOC in Ochtrup (seit 2012) seit August 2014 das City Outlet Bad Münstereifel. Planungen (in Nordrhein-Westfalen) bestanden in Duisburg, Emmerich, Remscheid, Rietberg, Solingen, Werl und Wuppertal. Diese wurden jedoch mit Ausnahme der Stadt Remscheid zwischenzeitlich gestoppt. Dies gilt auch für die Planungen eines FOC in Werl, die nach einem Urteil des OVG NRW vom 20.11.2018, wonach die Stadt Werl keinen Anspruch gegen das Land Nordrhein-Westfalen auf Genehmigung der 85. Änderung ihres Flächennutzungsplans hat, nicht weiter verfolgt werden. In Remscheid verschiebt sich aufgrund von Gerichtsverfahren der für 2018 angesetzte Baubeginn.

[3] Vgl. dazu: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH: Factory Outlet Center in Deutschland und Österreich, Ludwigsburg, 2018

E-Commerce und Multi-Channel

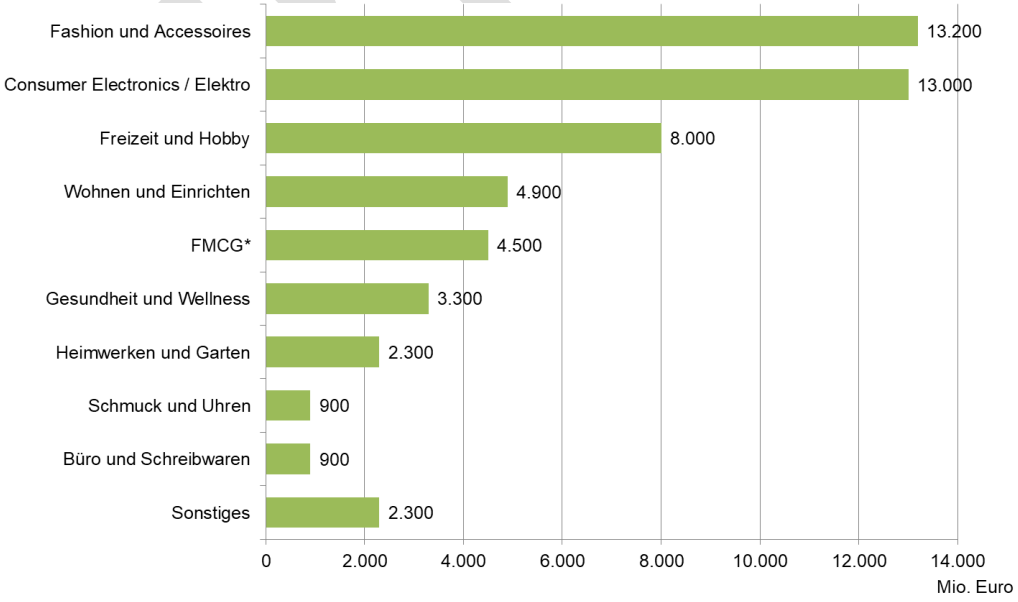
Ein Trend, der den stationären Einzelhandel weiterhin vor große Herausforderungen stellt, ist der sogenannte E-Commerce (=Onlinehandel). Der Umsatz ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich von 12,6 Mrd. Euro (2008) auf 53,6 Mrd. Euro (2018) gestiegen (vgl. Abbildung 6) und wird auch für das Jahr 2019 (und darüber hinaus) weiter steigend prognostiziert. Dabei nehmen die anfänglich sehr hohen jährlichen Zuwachsraten kontinuierlich ab. In einzeln Warengruppen werden Stagnationstendenzen für die Mitte der 2020er Jahre prognostiziert.

Abbildung 6: Marktentwicklung des Onlinehandels sowie des Einzelhandels insgesamt in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, 2019 (2019: Prognose); eigene Darstellung

Abbildung 7: Größte Warengruppen im Onlinehandel 2018 (nach Umsatz)



Quelle: HDE 2018, eigene Darstellung

*FMCG = Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden (zum Beispiel Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte)

Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung hat die üblicherweise als zentrenrelevant eingestufte Warengruppen Bekleidung / Accessoires mit 13,2 Mrd. Euro im Jahr 2018, gefolgt von Elektronikartikel & Telekommunikation mit 13,0 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 7).

Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d.h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins Stationärgeschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

3.2 Räumliche Konsequenzen der Einzelhandelsentwicklung[4]

Besonders vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungstendenzen und einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergeben sich ohne steuernde Einflussnahme folgende, wesentliche Problemkonstellationen für die künftige Versorgungsstruktur und Zentrenentwicklung. Diese bundesweit zu beobachtenden Trends sind auch auf den Kooperationsraum des REHK zu übertragen:

- **Standortkonkurrenz**
  Eine innerkommunale wie auch regionale Standortkonkurrenz führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von städtischen Zentren im Vergleich zu nicht-integrierten Standorten. Dabei führt das Vorhandensein (und insbesondere auch die Ausweitung) zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten, wie sie in vielen Gemeinden im Bundesgebiet stattgefunden hat, zu einer räumlichen Schieflage, die sich in den Zentren u.a. durch eine abnehmende Angebotsbreite und ein zum Teil geringes Angebotsniveau durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestiert. In derartigen Fällen bedarf es einer konsequenten Einzelhandelssteuerung, um zu verhindern, dass bestehende Schieflagen sich weiter verstärken, und um mittel- bis langfristig eine Umkehr entsprechender (Fehl-)Entwicklungen einzuleiten bzw. auch zu ermöglichen.
- **Die Entwicklung und Stabilisierung der städtischen Zentren**
  stellt mit Blick auf zunehmende Leerstände, dem Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels sowie einer vielerorts zu beobachtenden sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels eine besondere Herausforderung dar. Zentrenrelevante Entwicklungen an dezentralen Standorten und eine Konkurrenz durch hybride Angebote, vor allem außerhalb zentraler Lagen, bedingen einen erhöhten Wettbewerbsdruck auf kleinere Zentren, d.h. Nahversorgungs- und Stadtteilzentren (in größeren Kommunen) aber vor allem auch Hauptzentren in kleineren Kommunen.
- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**
  Neue moderne Einzelhandelseinrichtungen weisen oftmals Flächenansprüche auf, die

[4] Vgl. dazu: Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn 2012, S. 16ff

Entwurf

z.T. sehr deutlich über die Großflächigkeit (Verkaufsflächen > 800 m²) hinausgehen und die – vermeintlich – nicht in vorhandene Zentrenstrukturen passen. Nicht selten besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell in den zentralen Versorgungsbereichen, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden können. Eine besondere Herausforderung besteht vor allem für einige kleinere Stadtteil- und Nahversorgungszentren darin, dass die ansässigen Lebensmittelbetriebe Verkaufsflächen unterhalb heute marktgängiger Größenordnungen aufweisen und einem entsprechenden Anpassungsdruck unterliegen, den es vor dem Hintergrund der Stärkung der städtischen Zentren auch vorrangig innerhalb dieser umzusetzen gilt.

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes**
  Die Möglichkeit der Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld, also speziell des Netzes der Lebensmittelanbieter, ist für viele Gemeinden im Bundesgebiet nach wie vor relevant. Durch Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche (Zentren) sowie auch für die wohnungsnahe Versorgung (Nahversorgungsstandorte) mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes ergeben. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes auch weiterhin beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von mindestens 800 m² - 1.000 m² (Lebensmitteldiscounter), häufig sogar (deutlich) über 1.000 m² (Lebensmittelvollsortimenter), liegen zum Teil immer noch erheblich über der Flächengröße bestehender Märkte in vielen Gemeinden, so dass hier – wie bereits in der Vergangenheit zu beobachten – weiterhin entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- **Alternative Nahversorgungskonzepte**
  Kleinflächige, alternative Betriebskonzepte haben weiterhin eine Bedeutung bei der Bereitstellung einer Nahversorgung für Wohngebiete in größeren Städten oder in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, in denen sich aufgrund nicht ausreichender Mantelbevölkerung und / oder sonstiger Rahmenbedingungen (z.B. geringe Marktgröße) ein klassischer Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter nicht (mehr) rentabel betreiben lässt. Sie bieten Potenziale zur Wiedernutzung leerstehender, kleinflächiger Lebensmittelmärkte, die es zu erschließen gilt.
  Darüber hinaus sind Veränderungen im Konsumentenverhalten auch in der Lebensmittelbranche zu beobachten: umfangreiche Wochenendeinkäufe in großen Verbrauchermärkten gehen zu Gunsten kleinerer, wohnortnaher Formate mit einem z.T. umfangreichen Frischeangebot und regionalen Produkten zurück. Daneben gewinnen, wenn auch bislang in einem deutlich untergeordneten Maß, digitale Einkaufsmöglichkeiten (Onlinehandel) in der Lebensmittelbranche an Bedeutung, dazu gehören Bringdienste für Lebensmittel und besondere Konzepte wie beispielsweise Onlinelieferdienste für Getränke.

- **Onlinehandel**
  Der Onlinehandel verstärkt den Druck, der durch leistungsstarke Zentren und dezentrale Standorte auf kleinere Zentren wirkt. Er erhöht darüber hinaus den Bedarf an Logistikflä-

Entwurf

chen und führt zu einem deutlichen Anstieg der Lieferverkehre.
Die Kommunen können die Voraussetzungen für eine Digitalisierung schaffen, Hauptagierende bleiben jedoch die Betriebe selbst. Sie reagieren auf die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels durch betriebliche Digitalisierungsstrategien und den Ausbau von Vertriebskanälen. Der inhabergeführte Einzelhandel, insbesondere in kleineren Zentren bzw. Gemeinden, steht dabei unter einem besonderen Investitionsdruck bzw. Nachfolgeproblem. Wie vielerorts - auch in den Gemeinden im östlichen Ruhrgebiet - die zunehmende Zahl der Leerstände widerspiegelt, ist der inhabergeführte Einzelhandel offensichtlich in besonderem Maße gefährdet, auch da diese Betriebe den Onlinehandel erfahrungsgemäß weniger nutzen.
Trotz steigender Umsätze im Onlinehandel wird der stationäre Einzelhandel einen weiterhin wichtigen Frequenzbringer in städtischen Zentren darstellen und zur Funktionsprägung wesentlich beitragen. Mit Blick auf die Sicherung und Stärkung der Zentren und attraktiven Geschäftsstraßen ist es weiterhin unabdingbar Einzelhandelsentwicklungen räumlich zu steuern.

- **Belastung der kommunalen Haushalte**
  Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten bedarf der Bereitstellung einer kostenintensiven Infrastruktur, welche in besonderem Maße die kommunalen Haushalte belastet soweit sie nicht durch den Vorhabenträger finanziert wird. Damit ist eine Entwertung der bisher für die Innenstadt- und Zentrenentwicklung geleisteten Investitionen und Städtebauförderungsmittel zu verbinden. Durch die weitere Konzentration der Einzelhandelsentwicklungen auf die städtischen Zentren und Sonderstandorte (in letzteren nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) soll dieser Tendenz entgegengewirkt werden, da andernfalls durch mögliche Schwächungen der zentren-integrierten Einzelhandelsfunktion öffentliche Maßnahmen in den jeweiligen Zentren entwertet werden.

- **Inanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen durch Einzelhandel**
  In vielen Kommunen ist das Angebot an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten knapp. Durch die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten steigt i.d.R. das Bodenpreisniveau. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird dadurch zunehmend erschwert oder gar verhindert.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive teilweise von den städtischen Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen abkoppeln. Die sich hieraus konsequenterweise ergebende Steuerungspraxis einer Gemeinde sollte zielgerichtet reagieren und dabei zu Gunsten des Erhalts und der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen bzw. einer funktionierenden Nahversorgung sowie dazu in Ergänzung tretender Fachmarktstandorte wirken. Dies gilt es aber, nicht nur unter quantitativen, sondern auch unter qualitativen Gesichtspunkten umzusetzen. Die existierende Symbiose zwischen dem Einzelhandel als funktionstragender Säule für die Zentren und den übrigen zentrenbildenden Funktionen in den städtischen Zentren ist weiterhin zu stärken.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass angesichts der Entwicklungen und Trends im Einzelhandel weiterhin und verstärkt planerisches und politisches Handeln

Entwurf

zum Erhalt und der Weiterentwicklung von Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen von großer Bedeutung ist. Der Steuerungsanspruch wird auf kommunaler und regionaler Ebene beispielsweise durch entsprechende Einzelhandelskonzepte konkretisiert. Der LEP NRW weist Regionalen Einzelhandelskonzepten in NRW mit dem Grundsatz 6.5-9 eine zu berücksichtigende Rolle zu:

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Regionale Einzelhandelskonzepte werden daher von der Landesplanung als wichtige informelle Steuerungsinstrumentarien anerkannt. In den Erläuterungen wird betont, dass der Grundsatz sich nur an Regionale Einzelhandelskonzepte wendet, für die von allen beteiligten Gemeinden Beitrittserklärungen (d.h. entsprechende Ratsbeschlüsse) gefasst worden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Regionale Einzelhandelskonzepte dazu dienen können, auf Basis einer freiwilligen Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure in den Gemeinden, Vorhaben, die nicht mit den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar sind, zu verhindern oder zu modifizieren. Es bleibt leider offen, wie künftig die Aufgabenteilung auf der Landes-, Regional- und kommunaler Ebene organisiert werden soll sowie welche Unterschiede sich für Gemeinden ergeben, die einer Kooperation eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes angehören, gegenüber jenen, die nicht Mitglied eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind, um hier entsprechende Anreize zur Ausweitung und Vertiefung dieses Instrumentes zu schaffen.

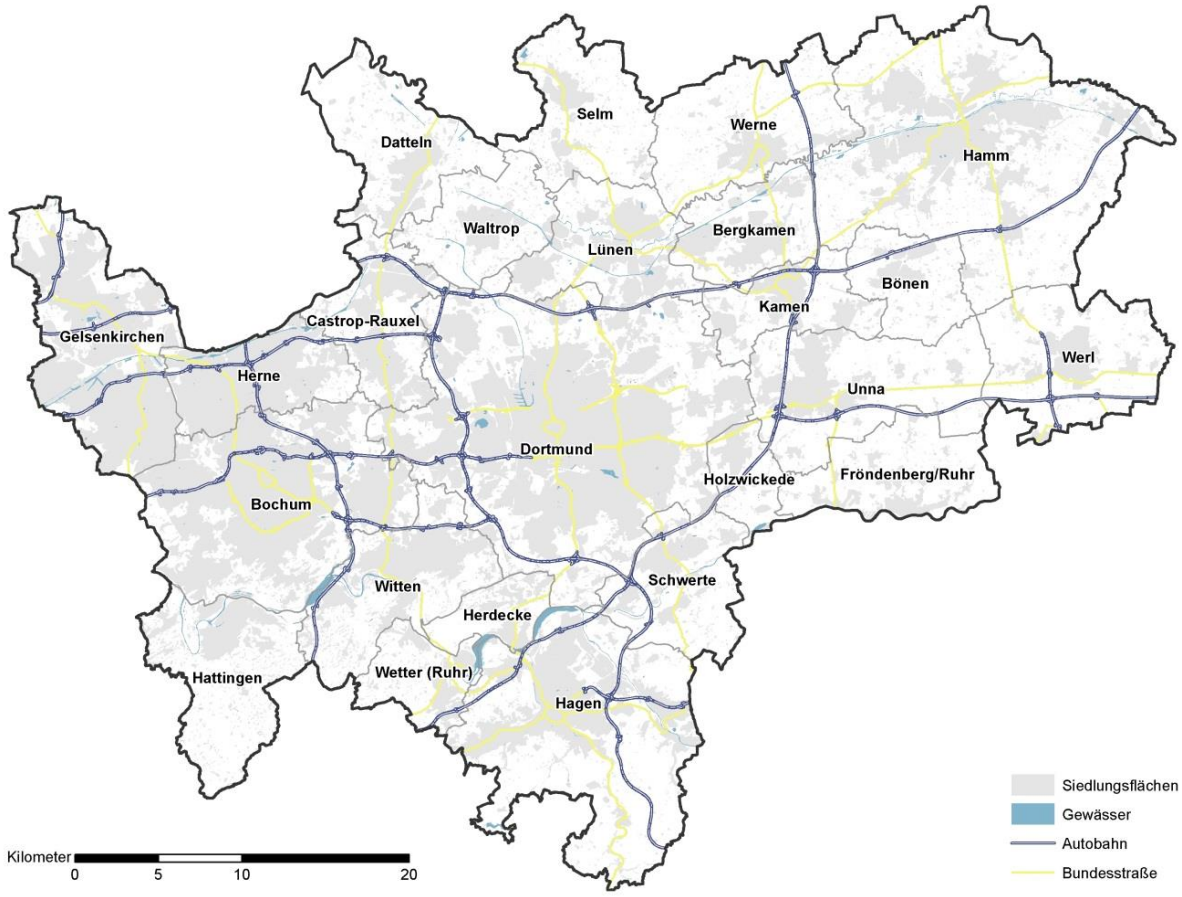
Entwurf

4 Grundlagen und Analysen

4.1 Raumstrukturen

Der Untersuchungsraum umfasst im Regierungsbezirk Arnsberg die kreisfreien Städte Bochum, Dortmund, Hagen, Herne und Hamm, die Kommunen des Kreises Unna (Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm, Unna, Werne), die Städte Hattingen, Herdecke, Wetter und Witten im Ennepe-Ruhr-Kreis sowie die Stadt Werl im Kreis Soest. Aus dem Gebiet des Kreises Recklinghausen und somit aus dem Regierungsbezirk Münster kommen die Städte Castrop-Rauxel, Datteln, Waltrop sowie das jüngste Mitglied, die Stadt Gelsenkirchen.

Karte 1: Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Kooperationsraum lebten am 31.12.2018 rund 2,5 Mio. Einwohner. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang auf rund 2,2 Mio. Einwohner prognostiziert. Mit rund 587.000 Einwohnern ist Dortmund die bevölkerungsstärkste Kommune, wohingegen Holzwickede die wenigsten Einwohner (rund 17.100) zählt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Untersuchungsregion

Kommune	Einwohner* 31.12.2011	Einwohner** 31.12.2018	Veränderung 2011 / 2018	Prognose*** 01.01.2035
Bergkamen	50.267	48.725	-3,07	47.861
Bochum	373.976	364.628	-2,49	358.864
Bönen	18.439	18.107	-1,80	17.091
Castrop-Rauxel	74.935	73.425	-2,02	70.978
Datteln	35.512	34.614	-2,53	32.009
Dortmund	580.956	587.010	+1,04	610.329
Fröndenberg / Ruhr	21.712	20.766	-4,36	19.537
Gelsenkirchen	256.652	260.654	+1,56	256.23
Hagen	187.447	188.814	+0,73	182.626
Hamm	182.112	179.111	-1,65	176.875
Hattingen	55.388	54.562	-1,49	54.120
Herdecke	24.210	22.733	-6,10	22.026
Herne	164.244	156.374	-4,79	153.857
Holzwickede	17.103	17.118	+0,01	16.635
Kamen	44.217	42.971	-2,82	39.669
Lünen	87.061	86.449	-0,70	86.268
Schwerte	47.983	46.340	-3,42	46.124
Selm	26.747	26.011	-2,75	24.538
Unna	66.202	58.633	-11,43	55.962
Waltrop	29.511	29.345	-0,56	29.108
Werl	32.018	30.772	-3,89	27.140
Werne	29.793	29.662	-0,44	27.796
Wetter (Ruhr)	28.037	27.441	-2,13	24.918
Witten	97.819	96.563	-1,28	95.397
Untersuchungsraum	**2.532.341**	**2.500.828**	**-1,24**	**2.219.728**

* Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Fortschreibung Stand 31.12.2011 (auf Basis der Volkszählung vom 25. Mai 1987)

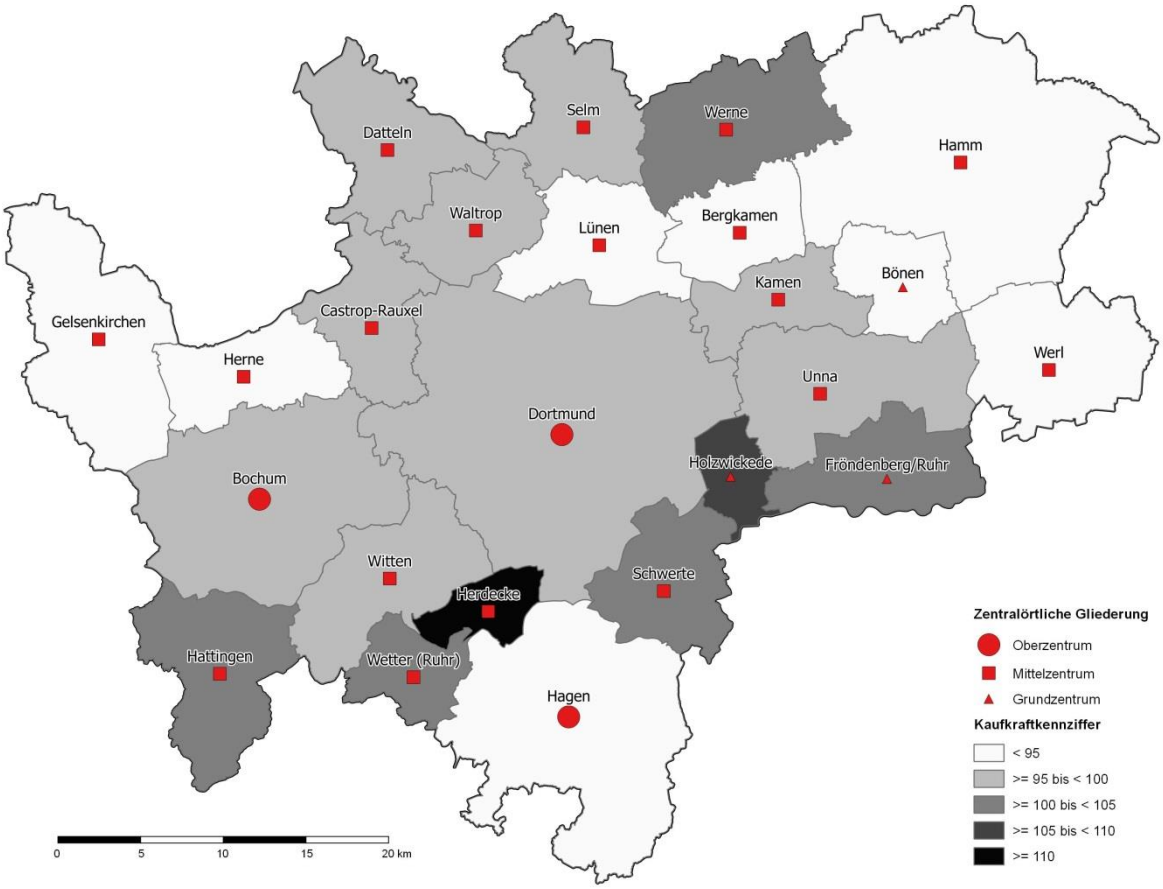
** Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-am-30062018-und-30122018-nach-gemeinden-93051; Die Werte basieren auf der Auswertung und Weiterführung des Zensus 2011, so dass im Einzelfall die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 erheblich auf eine rein statistische Bereinigung zurückzuführen ist.

*** Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) https://www.it.nrw/itnrw-legt-fuer-alle-staedte-und-gemeinden-des-landes-neue-ergebnisse-zur-zukuenftigen-entwicklung

4.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

Karte 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Untersuchungsregion



Quelle: IFH Köln, 2019; Eigene Darstellung

Insgesamt bewegt sich das Kaufkraftniveau im Kooperationsraum des REHK leicht unterhalb des Indexwertes 100 (Bundesdurchschnitt). Lokale Schwankungen verdeutlicht Karte 2. Den mit Abstand höchsten Wert erreicht Herdecke (111). Auch die Kommunen Fröndenberg, Hattingen, Holzwickede, Schwerte, Werne und Wetter verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau > 100. Alle anderen Kommunen weisen ein unter dem Indexwert von 100 liegendes Niveau auf, wobei für Bergkamen mit 90 der niedrigste Wert zu verzeichnen ist.

Tabelle 2: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in der Untersuchungsregion

Kommune	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	
	2012*	2019**
Bergkamen	273	338
Bochum	2.203	2.688
Bönen	103	128
Castrop-Rauxel	437	541
Datteln	204	251
Dortmund	3.355	4.254
Fröndenberg / Ruhr	133	162
Gelsenkirchen	1.410	1.757
Hagen	1.096	1.350
Hamm	1.007	1.256
Hattingen	339	415
Herdecke	163	192
Herne	901	1.089
Holzwickede	108	138
Kamen	260	322
Lünen	482	609
Schwerte	300	370
Selm	156	192
Unna	390	433
Waltrop	176	221
Werl	178	220
Werne	183	233
Wetter (Ruhr)	176	217
Witten	587	718
Untersuchungsraum	**14.620**	**16.745**

* IFH RETAIL CONSULTANTS, Köln, 2012[5]
** IFH RETAIL CONSULTANTS, Köln; 2019

In der Zeit von 2012 bis 2019 ist eine Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 14,62 Mrd. auf 16,75 Mrd. Euro zu verzeichnen.

[5] Die Daten zu einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern bzw. zum Kaufkraftvolumen können in unterschiedlichen Untersuchungen jeweils auf Grundlage ihrer Quelle (u.a. GfK, IFH oder MB-Research) oder Ermittlungsmethode variieren. So können z.B. die in kommunalen Einzelhandelskonzepten angegebenen Werte von denen in Tabelle 2 abweichen.

Entwurf

4.4 Angebotsstruktur

In den 24 am REHK beteiligten Städten wurden rund 1.500 Einzelhandelsbetriebe (> 650 m² Gesamtverkaufsfläche) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2,83 Mio. m² erfasst. Bezogen auf die gegenwärtige Einwohnerzahl (2,53 Mio. Einwohner) ergibt sich eine Ausstattung in Höhe von rund 1,12 m² / Einwohner allein durch Betriebe dieser Größenordnung.

Tabelle 3: Verkaufsfläche nach Kommunen und Sortimentsschwerpunkt (Betriebe ab 650 m² VKF; gerundete Werte)

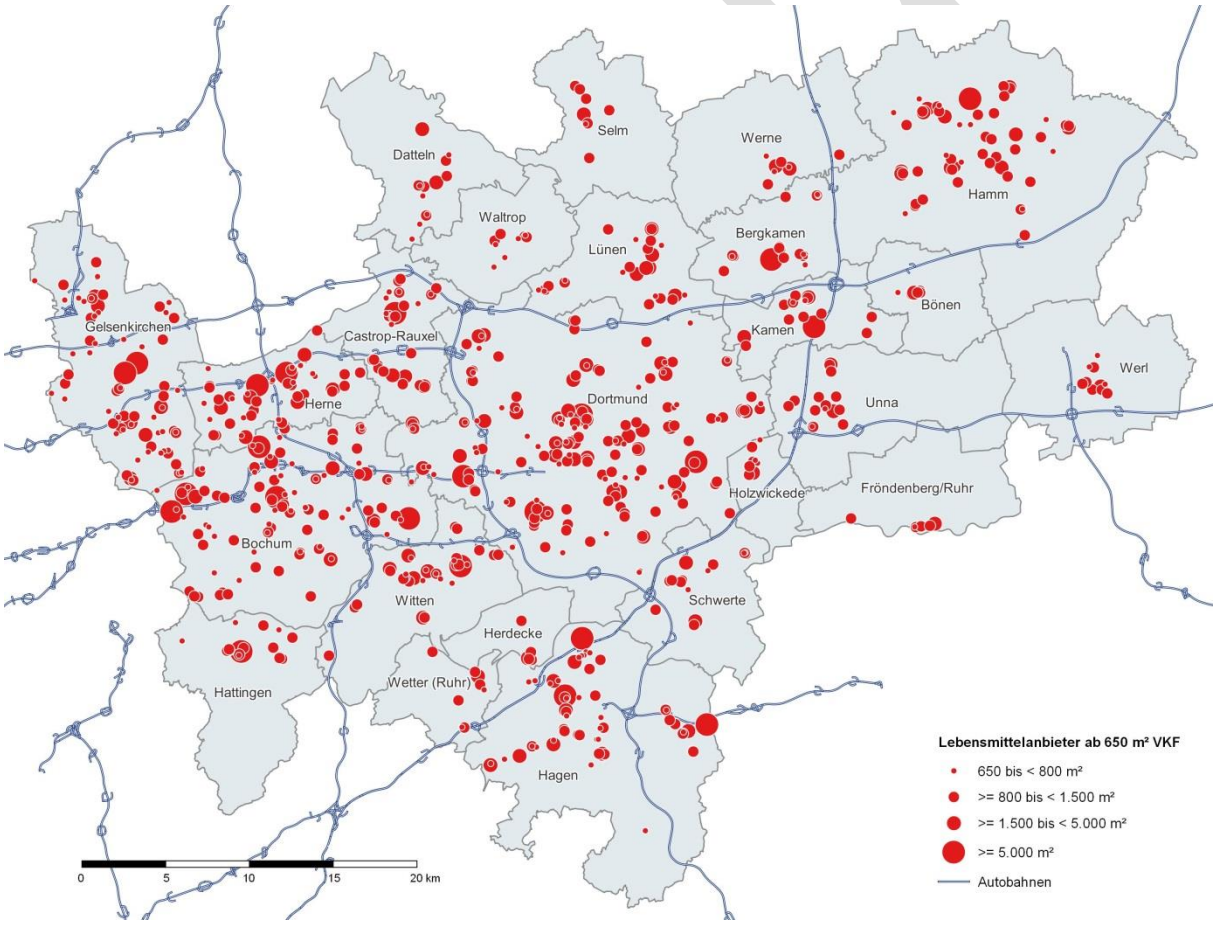
Kommune	Lebens-mittel	Textil Schuhe	Waren-häuser	Elektro	Bau- u. Garten-märkte	Möbel Einrich-tung	Sonstige	Gesamt
Bergkamen	22.200	2.800	-	18.400	16.100	9.700	7.800	76.900
Bochum	133.600	60.300	14.700	55.900	103.000	106.300	35.800	509.500
Bönen	8.200	-	-	-	-	-	700	8.900
Castrop-Rauxel	38.700	2.800	1.200	12.300	14.000	22.600	5.000	96.600
Datteln	13.400	6.400	-	5.400	17.900	4.100	2.800	49.900
Dortmund	224.200	75.300	53.200	54.700	108.900	102.600	82.200	701.100
Fröndenberg / Ruhr	7.000	-	-	-	1.500	-	-	8.500
Gelsenkirchen	81.470	22.100	7.900	17.200	56.600	22.300	16.800	226.300
Hagen	74.120	24.600	4.200	42.100	54.300	19.000	26.800	245.100
Hamm	67.000	20.900	7.400	20.600	57.100	63.900	12.300	249.200
Hattingen	18.600	5.000	1.400	2.800	21.300	1.900	1.400	52.300
Herdecke	8.100	1.800	-	-	3.400	-	-	13.400
Herne	59.700	14.300	3.400	18.000	25.900	37.000	13.200	171.400
Holzwickede	8.300	3.000	-	-	-	5.900	2.000	19.200
Kamen	22.600	1.900	1.000	3.500	15.200	29.300	3.700	77.100
Lünen	31.100	11.200	-	8.100	30.100	8.400	11.300	100.200
Schwerte	16.400	4.400	1.200	2.300	28.500	9.000	4.600	67.400
Selm	11.000	700	-	1.800	10.600	-	4.900	28.900
Unna	17.500	13.400	1.200	4.700	27.400	42.500	6.400	113.200
Waltrop	8.800	-	2.000	900	5.400	700	2.900	20.800
Werl	12.700	5.100	1.700	-	18.600	42.800	1.400	82.300
Werne	11.100	1.600	1.600	2.000	8.300	6.000	700	31.200
Wetter (Ruhr)	9.000	1.500	.	-	-	.	1.000	11.600
Witten	42.600	4.800	10.000	5.300	42.300	60.800	8.400	174.000
Untersuchungs-raum	**947.800**	**283.800**	**112.000**	**275.700**	**666.200**	**594.400**	**255.000**	**3.135.000**

Quelle: IHK / Kommunen, 2018

Deutlich überdurchschnittlich ausgestattet sind vor allem jene Kommunen, in denen – neben großflächigen Betriebstypen wie beispielsweise SB-Warenhäuser und Bau- und Gartenmärkten – die großen Möbelhäuser in der Region angesiedelt sind. Dazu zählen mit Verkaufsflächenausstattungen von 1,54 bis 2,68 m² / Einwohner Kamen, Bergkamen, Unna, Witten und Werl. Vergleichswiese niedrige Verkaufsflächenausstattungen zeigen sich dagegen tendenziell für Kommunen mit geringen Einwohnerzahlen, wie Bönen, Fröndenberg (Ruhr), Herdecke oder Wetter (Ruhr). Sie weisen Werte zwischen 0,32 bis 0,43 m² Verkaufsfläche / Einwohner auf.

Die fünf einwohnerstärksten Kommunen im Untersuchungsraum – Dortmund, Bochum, Gelsenkirchen, Hagen und Hamm – umfassen einen Bevölkerungsanteil von rund 62 %, gleichzeitig entfallen auf diese rund 1,7 Mio. m² bzw. rund 61 % Gesamtverkaufsfläche der Betriebe mit Verkaufsflächen ab 650 m² im Untersuchungsraum. Bei den Sortimentsschwerpunkten dominieren die durch großflächige Betriebe geprägten Warengruppen Bau-, Garten und Möbelmarktsortimente, außerdem Nahrungs- und Genussmittel sowie insbesondere in den größeren Städten die Warengruppe Bekleidung.

Karte 3: Lebensmittelanbieter ab 650 m² Verkaufsfläche



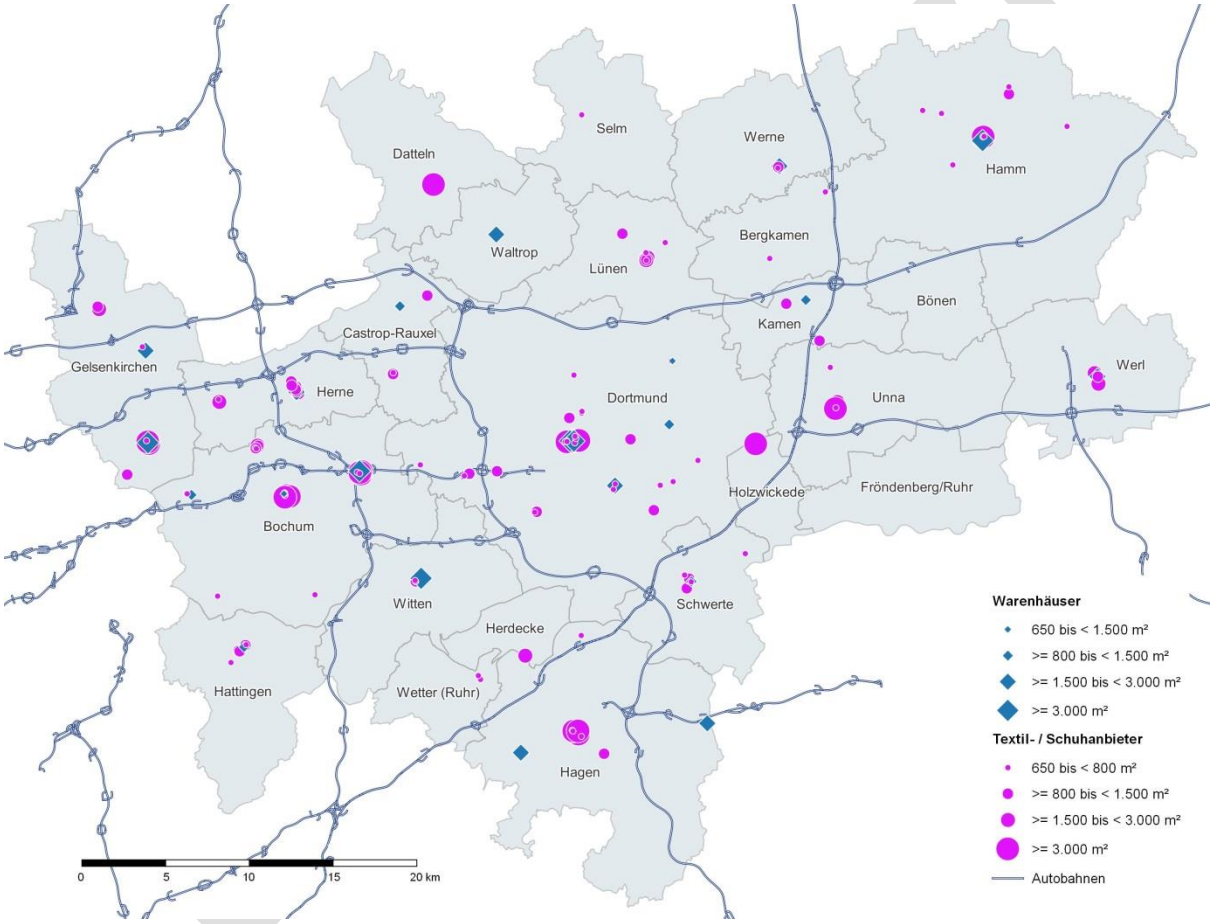
Quelle: IHK / Kommunen 2018; eigene Darstellung
Hinweis: Dargestellt sind Lebensmittelanbieter ab eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² inkl. Getränkemärkte

Entsprechend ihrem Schwerpunkt auf Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden Lebensmittel zum einen in den zentralen Versorgungsbereichen zum anderen aber auch möglichst in integrierten Lagen, wohnortnah angeboten. Es zeigt sich ein Bild einer nach Größenklassen differenzierten, feinmaschigen Angebotsstruktur.

Im Gegensatz dazu konzentrieren sich – erwartungsgemäß – Textilanbieter und Warenhäuser als typische Frequenzerzeuger und Magnetbetriebe in den Haupt- und Nebenzentren der Kommunen.

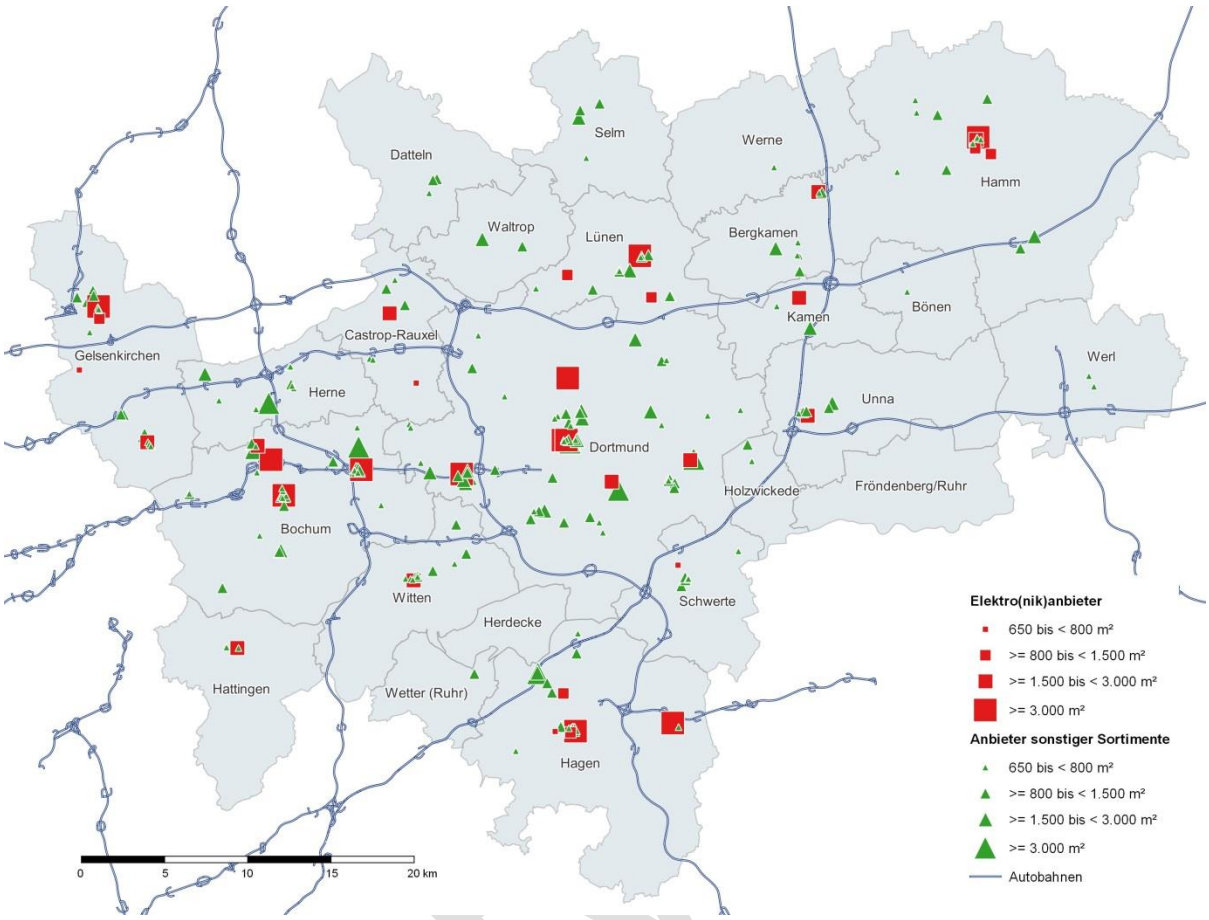
Bei insgesamt geringerer Anbieterzahl gilt dies (überwiegend) auch für Elektronikfachmärkte und sonstige Anbieter (darunter Sportartikel und Bücher).

Karte 4: Textilanbieter und Warenhäuser ab 650 m² Verkaufsfläche



Quelle: IHK / Kommunen 2018 / 2019; eigene Darstellung
Hinweis: Unter Textil- / Schuhanbietern sind Betriebe mit den Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe und / oder Lederwaren dargestellt.

Karte 5: Elektroanbieter / Anbieter sonstiger Sortimente ab 650 m² Verkaufsfläche

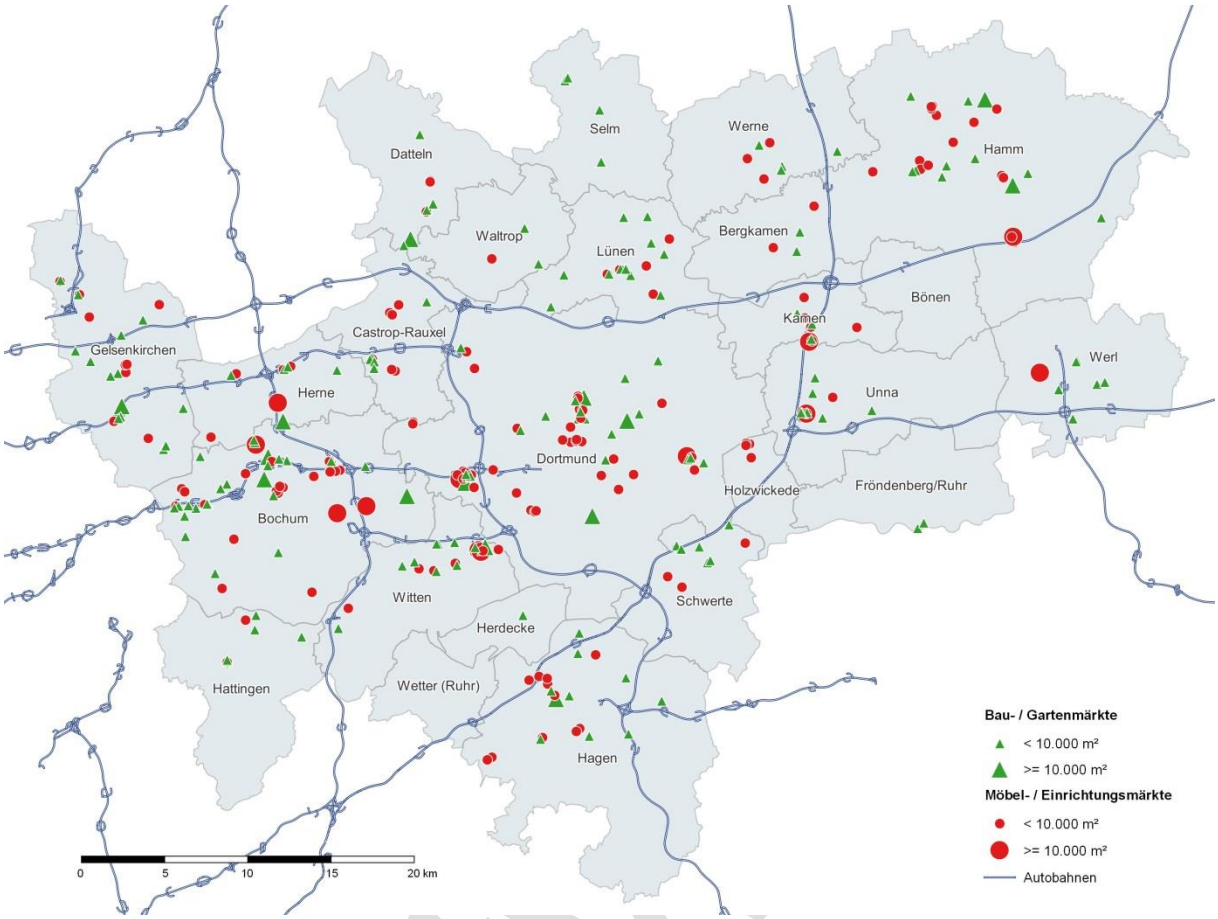


Quelle: IHK / Kommunen 2018 / 2019; eigene Darstellung
Hinweis: Unter Anbieter sonstiger Sortimente fallen Betriebe mit folgenden Sortimentsschwerpunkten: Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie, Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz; Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltsgegenstände; Haus-, Tisch-, Bettwäsche; Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten; PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher; Schnittblumen / Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere; Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente; Sportartikel / Fahrräder / Camping sowie auch Betriebe ohne besonderen Schwerpunkt (z.B. 1 € Shops)

Bei den Möbel- und Einrichtungshäusern, Baumärkten und Gartencentern erreicht ein relativ hoher Anteil der Betriebe Verkaufsflächen von mehr als 10.000 m². Darunter sind einige sehr große Anbieter wie Turflon (Werl), Zurbrüggen (Unna, Herne), Ostermann (Witten), Hardeck (Bochum), Höffner (Hamm) und IKEA (Dortmund, Kamen).

Auch bei den Bau- und Gartenmärkten zeigt sich eine Tendenz zu immer größeren Gesamtverkaufsflächen und eine Konzentration auf vergleichsweise wenige Anbieter an gut erreichbaren Standorten. Knapp 9 % der Anbieter (> 650 m² Gesamtverkaufsfläche) weisen hier Verkaufsflächen von mehr als 10.000 m² auf.

Karte 6: Möbel / Einrichtung, Baumärkte / Gartencenter ab 650 m² Verkaufsfläche



Quelle: IHK / Kommunen 2018/2019; eigene Darstellung

Entw

5 Ziele und Steuerungsregeln

Eine wesentliche Aufgabe des REHK ist die qualitative und quantitative Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in der Region unter besonderer Berücksichtigung der städtischen Zentren. Dabei stehen eine vertrauensvolle Kommunikation und eine einvernehmliche Zusammenarbeit im Kooperationsraum im Vordergrund dieser Zielsetzung. Als Vorbild für städtebauliche und siedlungsstrukturelle Entwicklungen dient dabei von Anfang an die „Europäische Stadt“ mit einer Konzentration von Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie auch Wohnnutzungen.

Inhaltlich stützt sich das REHK auf folgende konzeptionellen Bausteine:

1. **Ziele**, die in abstrakter Form die übergeordnete Intention beschreiben (vgl. dazu Kapitel 5.1),
2. **übergeordnete Steuerungsregeln**, die den Rahmen für die Einordnung von Einzelhandelsvorhaben in die Konzeption geben (vgl. dazu Kapitel 5.2) und
3. die **Prüfkriterien**, die mit den konzeptionellen Grundlagen (z.B. Standortstruktur und regionale Sortimentsliste) zur Bewertung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben herangezogen werden (vgl. dazu Kapitel 5.3.3).

Im Rahmen der Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit der Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben bzw. auf dem Weg zum Regionalen Konsens ist die Einhaltung sowohl der Ziele und Steuerungsregeln als auch der Prüfkriterien nachzuweisen.

Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind.

Im **Konsensverfahren** (vgl. dazu Kapitel 6.4.3) wird zunächst geprüft, ob ein Vorhaben die vereinbarten Prüfkriterien insgesamt erfüllt. Ist dies der Fall kann der Regionale Konsens festgestellt und im Plenum beschlossen werden. Werden die Prüfkriterien insgesamt nicht erfüllt, ist zunächst kein Regionaler Konsens möglich. Erfüllt ein Vorhaben dennoch die definierten Prüfkriterien zum Teil und kann die Vorhabenkommune daneben nachweisen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK grundsätzlich eingehalten werden, kann - nach entsprechender Erörterung im Plenum - ein Vorhaben ausnahmsweise gebilligt werden (siehe dazu Kapitel 6.4.3). Diese Billigung ist im Plenum zu beschließen. Für die jeweiligen Beschlüsse gelten die Regeln zur Abstimmung über einen Regionalen Konsens, welche in der Geschäftsordnung konkretisiert werden.

Entwurf

5.1 Ziele

Die zentralen Versorgungsbereiche sind ein prägendes Merkmal einer jeden Kommune. Sie bestimmen in besonderem Maße die Ausstrahlungskraft der Städte und Gemeinden. Der Einzelhandel ist dabei seit jeher eine tragende Säule der Nutzungsstruktur. Daher nimmt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und ihre potenziellen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur sowohl in den Kommunen als auch in der Region bzw. im Kooperationsraum im Östlichen Ruhrgebiet und den angrenzenden Bereichen eine herausragende Rolle ein. Hinsichtlich der Sicherung und vor allem auch Stärkung der Versorgungsstrukturen in der Region bilden folgende Ziele den übergeordneten Rahmen für künftige Entwicklungen:

1. **Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche**

   Wesentlich für die Ausstrahlungskraft der einzelnen Kommunen bzw. der Region sind konkurrenzfähige und attraktive städtische Zentren, die in ein hierarchisch gestuftes Zentrensystem eingebunden sind. Die Kommunen in der Region weisen unterschiedliche städtebauliche und siedlungsstrukturelle Voraussetzungen auf, die nicht zuletzt auch die Eigenart der Zentren prägen. Vor allem auch hinsichtlich der Zunahme des Onlinehandels, der sich neben dezentralen Standorten als zusätzliche Konkurrenz zum stationären Einzelhandel in den Zentren darstellt, besteht weiterhin in vielen städtischen Zentren Handlungsbedarf, diese zu sichern und zu stärken, denn die Entwicklung dieser Zentren ist nach wie vor von den Begleiterscheinungen des Strukturwandels in der Region im Allgemeinen und des Einzelhandels im Besonderen geprägt. Eine bedeutende Rolle spielt dabei die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen, denn die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich ist vorrangig in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebotes (insbesondere öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen) begründet, das seiner Versorgungsaufgabe für eine Gemeinde oder einen Teilraum dieser Gemeinde entspricht.

2. **Großflächige Einzelhandelsvorhaben innerhalb und außerhalb städtischer Zentren sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten**

   Es ist das Anliegen einer jeden Kommune, großflächige Einzelhandelsvorhaben, vor allem mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, in den zentralen Versorgungsbereichen zu stärken und zu entwickeln. Daneben kommt Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie Möbel-, Bau- und Gartenmärkten, an dezentralen Standorten eine besondere Bedeutung zu, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs häufig nicht in die gewachsenen Zentrenstrukturen zu integrieren sind und sie darüber hinaus ein großes, regionales Einzugsgebiet aufweisen. An dezentralen Standorten müssen sich daher vor allem die zentrenrelevanten Randsortimente im Sinne des Zentrenschutzes den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten deutlich unterordnen und sind somit entsprechend zu begrenzen.

Entwurf

3. **Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden. Regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden.**

   Regional bedeutsame Vorhaben sollen in einem informellen Verfahren, frühzeitig eingeordnet und bewertet werden. Dazu werden einvernehmlich, einheitliche Kriterien definiert. Das anschließende Planungsverfahren wird bei konsensfähigen Vorhaben erleichtert, der damit verbundene Abstimmungsbedarf wird reduziert.

4. **Konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums**

   Hinsichtlich einer nachhaltigen Umsetzung der Ziele und Steuerungsregeln dieses REHK bedarf es einer konsequenten Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums bei der Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. Insbesondere Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen) dienen einer zielgerichteten Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Dazu gehören insbesondere der Ausschluss von (vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevantem) Einzelhandel in Gewerbegebieten sowie die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

5. **Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung (Sortimente der kurzfristigen Bedarfsdeckung)**

   Ein möglichst engmaschiges Nahversorgungsnetz, das das Zentrensystem in der Region ergänzt, soll die wohnungsnahe Grundversorgung sichern und stärken. Standortentscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen mit Angeboten des täglichen Bedarfs haben im Regelfall keine regionale Bedeutung, dennoch soll hier ein einheitlicher Qualitätsmaßstab zur Schaffung einer abgestuften und ausgewogenen Grundversorgungsstruktur angelegt werden (vgl. dazu Kapitel 6.4.4, IV.).

6. **Investitions- und Planungssicherheit soll gewährleistet werden.**

   Die Ziele, Steuerungsregeln und Prüfkriterien des REHK bieten einen Orientierungs- und Beurteilungsrahmen für Einzelhandelsvorhaben in der Region. Durch eine konsequente Umsetzung wird eine Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, Projektentwickler und Betreiber gewährleistet. Dennoch beinhaltet in jedem wirtschaftlichen System eine Investition immer ein unternehmerisches Risiko. Die Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Vereinbarungen zum REHK will in diesem Zusammenhang nicht den Wettbewerb verhindern, sondern dient stadtentwicklungsplanerischen Zielen. Das heißt, Wettbewerb wird an städtebaulich sinnvolle Standorte gelenkt mit dem Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung der Versorgungsstruktur. Dies impliziert einen Schutz der Zentren vor ruinösem Wettbewerb.

Entwurf

5.2 Übergeordnete Steuerungsregeln

Eine nachhaltig angelegte Sicherung der Entwicklung der Zentren- und Versorgungsstruktur in der Region bedarf einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung. Dabei sind die demografischen Entwicklungen mit den damit verbundenen, tendenziell geringeren Kaufkraftpotenzialen vor dem Hintergrund des nach wie vor fortschreitenden Verkaufsflächenwachstums, besonders zu berücksichtigen. Für die Städte und Gemeinden in der Region - wie auch bundesweit - bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Kommunen bzw. der zentralen Versorgungsbereiche, errichtet werden sollen. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch übergemeindliche (regionale) städtebauliche Auswirkungen voraus. Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sollen dabei der Sicherung und Stärkung der Versorgungs- und Zentrenstrukturen dienen. Dabei ist, neben den Entwicklungszielen für zentrale Versorgungsbereiche, vor allem auch die städtebauliche Bedeutung von Ergänzungsstandorten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels und der wohnungsnahen Grundversorgung zu berücksichtigen. Unter regionalen Gesichtspunkten geht es vor allem um den großflächigen Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche). Dabei dürfen aber auch kleinflächige Vorhaben außerhalb der Zentrenstruktur im Rahmen von Einzelhandelsagglomerationen oder in ihrer Summenwirkung nicht außer Acht gelassen werden. Die diesbezüglich notwendige Steuerungsstrategie wird in den folgenden Steuerungsregeln zur Entwicklung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert. Sie ist wesentliche Grundlage zur Ableitung der Prüfkriterien im Rahmen des REHK. Dementsprechend sind städtebauliche Planungen und Maßnahmen in den Kommunen auszurichten.

5.2.1 Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung Kern- oder Sondergebiete auszuweisen. Im Sinne des LEP NRW dürfen entsprechende Vorhaben nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden[6].

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens hergestellt werden.

[6] Im Planungsfall kann eine Umwandlung von GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) in ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) stattfinden. Läuft ein entsprechendes Verfahren, ist beim Antrag auf Regionalen Konsens darauf hinzuweisen.

Entwurf

5.2.2 Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung Kern- oder Sondergebiete auszuweisen. Im Sinne des LEP NRW dürfen entsprechende Vorhaben nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden[7].

Die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auch in dezentralen Lagen zu realisieren, dabei dürfen von ihnen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur ausgehen. Insbesondere der Anteil und die Verkaufsflächengröße zentrenrelevanter Randsortimente haben Auswirkungen auf die städtischen Zentren, die sich in Form einer Schwächung oder gar eines Verlustes der Funktion darstellen können. Ein entsprechender Ausschluss bzw. eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente ist somit unabdingbar.

5.2.3 Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Das Versorgungsnetz der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist unter Berücksichtigung einer möglichst wohnungsnahen Versorgung feinmaschiger ausgerichtet als die Struktur der städtischen Zentren. Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender Einzelhandelsbetriebe bzw. Standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. In zentralen Lagen muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden[8]. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden und nur zugelassen werden, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind[9].

[7] siehe Fußnote 6

[8] Als Maßstab soll dabei beispielsweise bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis im zu versorgenden Bereich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angenommen werden.

[9] Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind diesbezüglich Auswirkungen auf die „Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet“ und „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu berücksichtigen.

Entwurf

Eine Kaufkraftabschöpfung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus Nachbarkommunen, insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben im Bereich von Gemeindegrenzen, soll nur in Ausnahmefällen, z.B. bei Versorgungslücken, im beiderseitigen Interesse und unter Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf die sonstige Versorgungsstruktur, erfolgen.

Gemäß der Zielsetzung des LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden[10].

5.2.4 Steuerungsregel 4: Einzelhandelsagglomerationen

Grundsätzlich sind in der Region negative städtebauliche bzw. schädliche Auswirkungen durch Einzelhandelsagglomerationen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Dem Entstehen und der Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (und ggf. auch durch zentrenrelevante Randsortimente) ist entgegenzuwirken.

In der Planungspraxis sind Vorhaben, die eine Neuansiedlung darstellen von bestehenden bzw. entstehenden Standorten, die eine Veränderung / Erweiterung erfahren sollen, zu unterscheiden. In jedem Fall ist bei der Bestimmung, ob es sich um eine Einzelhandelsagglomeration handelt, das Umfeld des Standortes mit einzubeziehen.

Bei Einzelhandelsagglomerationen, insbesondere Neuansiedlungen gilt:

- Einzelhandelsagglomerationen sind mit Überschreiten einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten.

- Das bedeutet auch, dass die zentrenrelevanten Randsortimente eines jeden Betriebes der Agglomeration auf 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche und insgesamt maximal 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken sind.

Für bestehende Standorte ergeben sich darüber hinaus besondere Anforderungen an die Einzelhandelssteuerung (u.a. vor dem Hintergrund Bestandsschutz, Entschädigungsansprüche). Besonders virulent sind regelmäßig wiederkehrende – auch kleinflächige – Veränderungen, insbesondere Erweiterungen („Salamitaktik“) an bestehenden bzw. sich dadurch entwickelnden Agglomerationsstandorten.

- Bei bestehenden Standorten ist eine Einzelfallbetrachtung unabdingbar.

- Im Sinne des REHK sind Bewertungen von Vorhaben in bestehenden oder durch Hinzutreten von Einzelhandelsbetrieben entstehenden Einzelhandelsagglomerationen immer unter Berücksichtigung der Gesamtsituation am Standort vorzunehmen.

[10] siehe Fußnote 6

Entwurf

- Die Kommunen sollen städtebauliche Entwicklungskonzepte (z.B. Einzelhandelskonzepte) erarbeiten, aus denen ablesbar ist, wie mit Einzelhandelsagglomerationen in ihrem Gemeindegebiet umzugehen ist. Außerdem werden damit Grundlagen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Ziele und Steuerungsregeln des REHK geschaffen.

Erläuterung

Die neu gefasste Steuerungsregel 4 stellt sich kompakter dar als in der Fassung des REHK, 2013. Eine Definition zur Einzelhandelsagglomeration, eine Abgrenzung des Begriffs Einzelhandelsagglomeration zum Begriff des Einkaufszentrums sowie praxisorientierte Fallkonstellationen finden sich unter einem neu formulierten Prüfkriterium VIII wieder (siehe dazu Kapitel 6.4.4, Prüfkriterium VIII. bzw. im Kapitel 10).

Ergänzt wird in der Steuerungsregel 4, dass die Kommunen dem Entstehen und der Verfestigung von Einzelhandelsagglomerationen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entgegenwirken müssen. Zusätzlich wird aufgegriffen, dass Vorhaben in bestehenden Einzelhandelsagglomerationen liegen können, dass solche aber auch durch das Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes erst entstehen können und dass ein Vorhaben eine komplette Neuansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration bewirken kann (siehe dazu Kapitel 6.4.4, Prüfkriterium VIII. bzw. im Kapitel 10).

Es ist darauf hinzuweisen, dass es im Sinne des Zentrenschutzes zwar zielführend wäre, Agglomerationsstandorte in ihrer Gesamtheit zu betrachten und eine Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % bzw. max. 2.500 m² (insgesamt) anzustreben. Aber dem Anspruch, bei Agglomerationen die Randsortimente für alle Betriebe insgesamt mit einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze - wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb - zu belegen, wird aufgrund der Rechtsprechung eine Grenze gesetzt (vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 3.4.2008, AZ 4 CN 3.07 „Windhundrennen“). Demnach sind Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in Bebauungsplänen entweder vorhabenbezogen oder in Form eines Angebotsbebauungsplanes zu treffen, um Nachteile für Einzelne zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass bei Ungleichbehandlung Entschädigungsansprüche gegenüber den Kommunen geltend gemacht werden können.

5.2.5 Steuerungsregel 5: Bestandsschutz

Die Steuerungsregeln 1-4 gelten in Verbindung mit den Prüfkriterien als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Sie betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben.

In diesem Zusammenhang führt die Frage des Bestandsschutzes in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des REHK gilt grundsätzlich:

Entwurf

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive" Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion[11]. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung[12].

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)[13] nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage, kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des REHK unabdingbar.

Entwurf

[11] Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

[12] vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

[13] Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

6 Konzept

Zur wesentlichen Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung in der Region gehört die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte im Kooperationsraum sowie eine zentrenverträgliche Entwicklung von Ergänzungsstandorten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Ausgehend von den Zielen und Steuerungsregeln baut das Regionale Einzelhandelskonzept dabei auf der regionalen Standortstruktur sowie einem Sortimentskonzept auf und definiert im Weiteren klare Regeln zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben (Prüfkriterien).

In der Region liegen für fast alle Gemeinden kommunale (Einzelhandels-)Konzepte bzw. Masterpläne vor. In der Regel haben sich diese Konzepte im Zusammenhang mit der Einordnung und Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels bewährt und wurden bzw. werden in vielen Fällen aktualisiert und fortgeschrieben. In den meisten Kommunen werden die Einzelhandelskonzepte vom Rat beschlossen oder zumindest zur Kenntnis genommen und bilden somit einen verbindlichen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden.

Ein wesentlicher Baustein kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Definition der Standortstruktur. Dabei werden zentrale Versorgungsbereiche nach Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren klassifiziert und räumlich abgegrenzt sowie in den meisten Fällen außerdem Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. In Abhängigkeit vom Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, der Verkaufsflächengröße und den Angebotsschwerpunkten entwickeln die Zentren jeweils eine unterschiedliche regionale Ausstrahlungskraft.

Im Rahmen des Sortimentskonzeptes findet eine Auseinandersetzung mit der Einstufung nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente statt. Da bei der Aufstellung von Sortimentslisten die örtlichen Verhältnisse in den Kommunen zu berücksichtigen sind, kann es auf Grundlage der Rechtsprechung keine allgemeingültige Liste für den Kooperationsraum „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ geben. Ziel ist es daher, Übereinstimmungen und örtliche Differenzierungen der kommunalen Listen in Form einer regionalen Liste aufzuzeigen. Darüber hinaus werden Empfehlungen zu zulässigen Kern- und Randsortimenten für Bau-, Möbel- und Gartenmärkte gegeben, die hinsichtlich eines regionalen Konsenses zu berücksichtigen sind.

6.1 Standortstruktur

Im Rahmen des REHK wird darauf verzichtet, eine „eigene regionale“ Zentrenhierarchie festzulegen. Unter dem Gesichtspunkt der regionalen Bedeutsamkeit werden für die Darstellungen im REHK die Ebenen der Haupt- und Nebenzentren sowie bestehende Ergänzungsstandorte ab einer Größe von 5.000 m² als Grundlage für das Standortsystem übernommen. Damit verbunden ist gegenüber den frühen Fassungen des REHK der Verzicht der Ausweisung der sogenannten (teil-)regional bedeutsamen Ergänzungsstandorte als eigenständige

Entwurf

Kategorie im Kooperationsraum des REHK, da die Ausweisung dieser Standortkategorie u.a. als Privilegierung jener Kommunen, die über solche verfügten, empfunden wird und diesen vorrangig Entwicklungsperspektiven eingeräumt wurden.

Im Sinne der Rechtsprechung sind Haupt- bzw. Innenstadtzentren und Nebenzentren wie folgt gekennzeichnet:

- Innenstadtzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten werden.

- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumindest bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird.

Im Kooperationsraum des REHK gibt es 25 Hauptzentren und 47 Nebenzentren (vgl. dazu Karte 8 sowie Tabelle und Standortprofile im Anhang). Den Nahversorgungszentren kommt in der Regel eine örtliche, auf die Kommune bzw. den Nahbereich ausgerichtete und keine regionale Bedeutung zu, daher werden diese im Rahmen des REHK nicht dargestellt.

Bei den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels (vgl. dazu Karte 9) handelt es sich um Einzelstandorte und Agglomerationen von zumeist großflächigen Betrieben ab einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m². Diese befinden sich überwiegend in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Diese Standorte übernehmen mit einem schwerpunktmäßigen Besatz an nicht zentrenrelevantem, großflächigem Einzelhandel zum einen eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten. Einige Ergänzungsstandorte[14] treten allerdings durch ihre z.T. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten. Sie weisen idealtypisch[15] folgende Charakteristika auf:

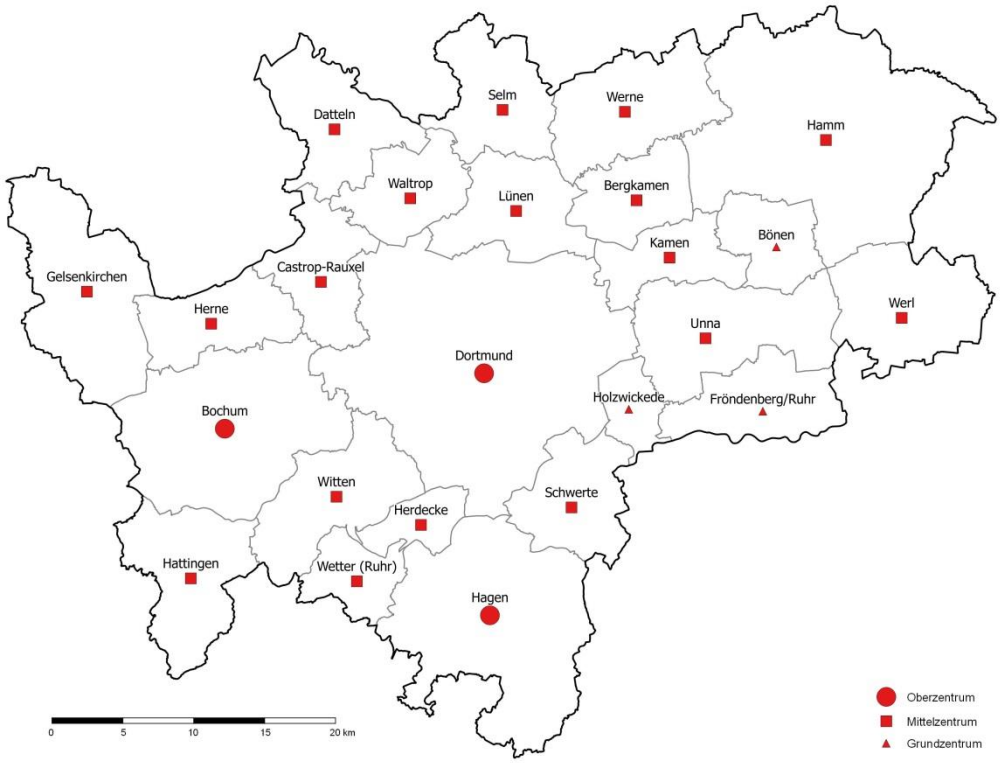
- gesamtstädtische(s) und z.T. überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels,
- nur vereinzelt, zu vergleichbaren Standorten Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

[14] Entsprechende Ergänzungsstandorte mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind mit den Zielen, Steuerungsregeln und Prüfkriterien (als Neuansiedlungen) i.d.R. nicht vereinbar. Sie besitzen lediglich Bestandsschutz (vgl. dazu Steuerungsregel 5).

[15] Zielvorstellung bei Neuansiedlung bzw. Grundlage für die Einordnung von Entwicklungen an bestehenden Standorten

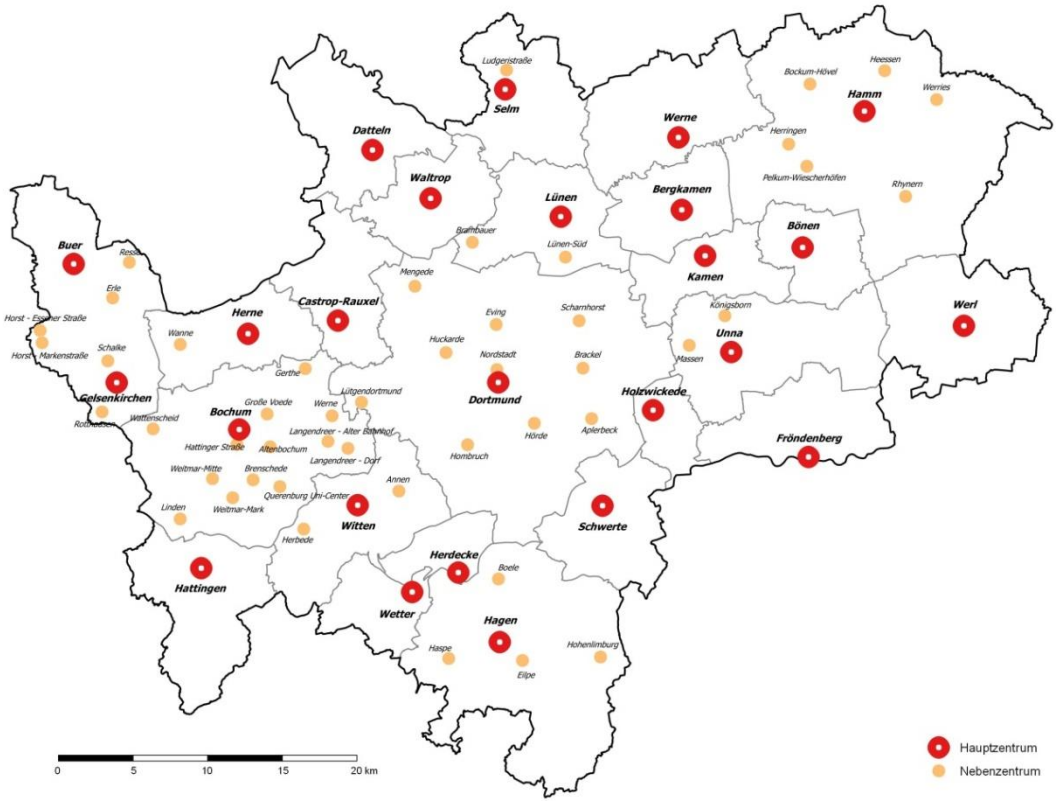
Entwurf

Karte 7: Zentralörtliche Gliederung der Kommunen



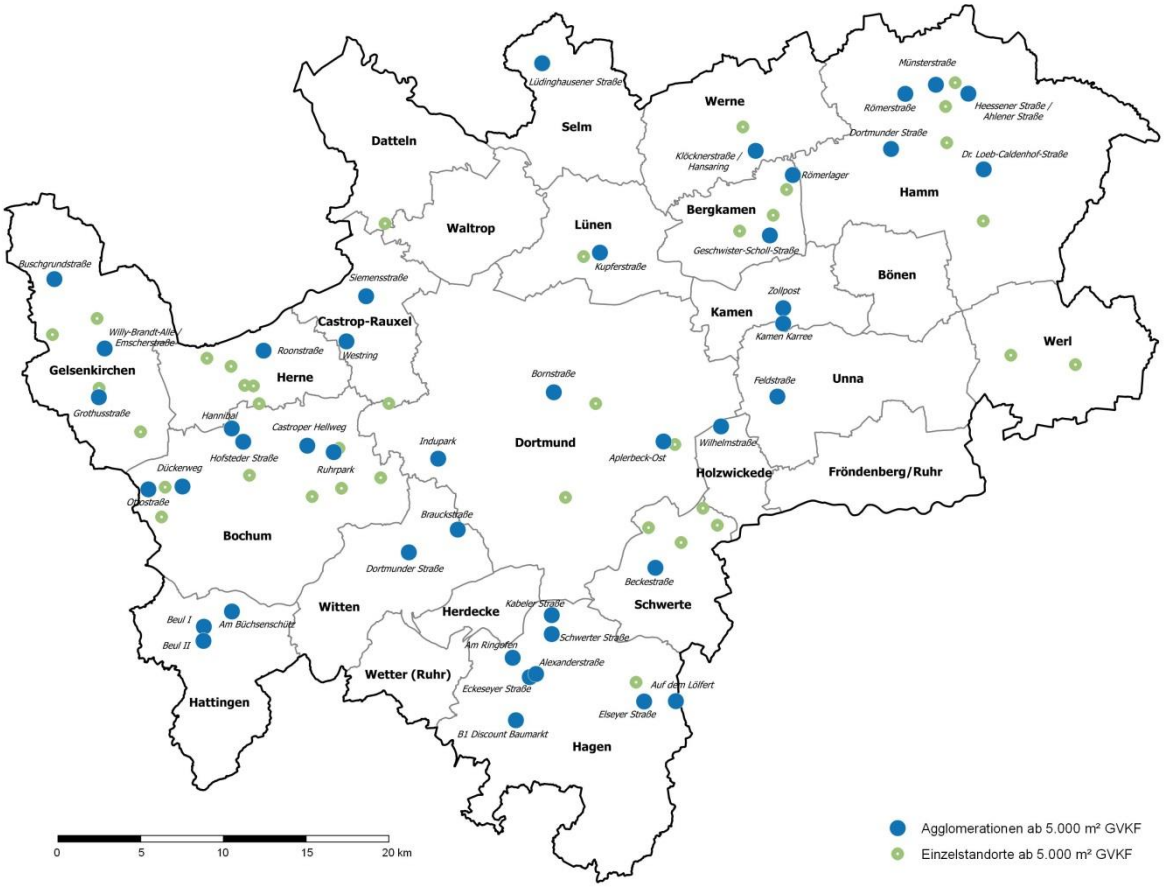
Quelle: eigene Darstellung

Karte 8: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß kommunaler Einzelhandelskonzepte (ohne Nahversorgungszentren)



Quelle: eigene Darstellung mit Bezug auf Kommunale Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Östlichen Ruhrgebiet und angrenzenden Bereichen; (vgl. dazu Tabelle im Anhang Kapitel 9.1)

Karte 9: Ergänzungsstandorte ab 5.000 m² Verkaufsfläche



Quelle: eigene Darstellung; (vgl. dazu Tabelle im Anhang Kapitel 9.2 und 9.3)

6.2 Sortimentslisten

Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellen kommunale Sortimentslisten ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden dar. Für die Anwendung der Steuerungsregeln sowie Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzenden Gemeinden ist eine Auseinandersetzung mit der Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine regionale Sortimentsliste einen informellen Charakter besitzt und an dieser Stelle Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Zuordnung der Sortimente gegenüber den ortsspezifischen Sortimentslisten aufweist. Im Verfahren zum Regionalen Konsens ist, bei der Zuordnung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zur Bestimmung der Größenordnung eines Vorhabens, die Sortimentsliste der Vorhabenkommune maßgeblich. Bestimmte Sortimente können allerdings in der Vorhabenkommune und den potenziell betroffenen (Nachbar-)Kommunen im Einzugsgebiet eines Vorhabens hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz unterschiedlich eingestuft sein (siehe Sortimente mit örtlicher Spezifikation in der regionalen Sortimentsliste, Tabelle 4). Im Falle einer landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind immer die beschlossenen, örtli-

chen Sortimentslisten heranzuziehen, die einen Bezug zu den spezifischen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzen. Bei der Erstellung einer Wirkungsanalyse sind daher mögliche schädliche Auswirkungen immer für die jeweils als zentrenrelevant eingestuften Sortimente in den potenziell betroffenen Kommunen zu untersuchen.

Bei der Erstellung der örtlichen Sortimentslisten und somit auch einer regionalen Sortimentsliste sind gemäß des LEP NRW Kapitel 6.5 (in der Fassung vom 06.08.2019) die darin definierten zentrenrelevanten Leitsortimente von den Gemeinden zu beachten. Die Leitsortimente wurden auf der Grundlage einer Analyse der Verteilung der ortstypischen Verkaufsflächen nach Lagen innerhalb und außerhalb nordrhein-westfälischer Gemeinden sowie der Auswertung vorliegender ortstypischer Sortimentslisten gutachterlich ermittelt. Die Leitsortimente wurden durch eine Generalisierung der untersuchten Warengruppen festgelegt[16]. Sie prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte sowie der Innenstädte bundesweit. Dies gilt somit auch für die Innenstädte im Kooperationsraum „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“. In ihrem Zusammenspiel leisten die Leitsortimente einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Magnetfunktion tragen sie sehr wesentlich zur Belebung (Passantenfrequenz) sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Leitsortimente gemäß LEP NRW (Anlage 1) sind stets als zentrenrelevant einzustufen:

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

[16] Vgl. dazu Junker und Kruse: Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels; Dortmund, Juni 2011

Entwurf

Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine differenzierte Betrachtung einzelner (Teil-) Sortimente aus den Warengruppen **Sportartikel** und **Einrichtungsartikel** sowie **Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Zoologischer Bedarf, lebende Tiere** (ohne Heim- und Kleintierfutter) bzw. Heim- und Kleintierfutter. Dabei ist festzuhalten, dass in der bislang heranzuziehenden Sortimentsliste des REHK (in der Fassung von 2007) folgende Sortimente mit räumlicher Differenzierung ausgewiesen wurden:

- Angelartikel
- Campingartikel (Zelte und Zubehör)
- Reitsport
- Fahrräder und Zubehör

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)

- Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)

Eine Analyse vorliegender örtlicher Sortimentslisten zeigt, dass die Gruppe der räumlich differenzierten Sortimente insbesondere um Sortimente aus den Warengruppen Sport - und Wohneinrichtungsartikel zu erweitern ist. Dabei handelt es sich um folgende Sortimente:

- Boote und Zubehör
- Jagdbedarf
- Waffen und Zubehör
- Sportgroßgeräte

- Heimtextilien (Raumdekoration)
  Gardinen und Zubehör
  Matratzen und Bettwaren
- Wohnraumleuchten

Die regionale Sortimentsliste für den Kooperationsraum des REHK spezifiziert die Leitsortimente gemäß LEP NRW. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Ziele der Stärkung der gewachsenen Zentrenstruktur sowie der zentrenverträglichen Steuerung des regional bedeutsamen Einzelhandels mitgetragen werden. Bei der Gegenüberstellung der kommunalen Listen der Gemeinden im Kooperationsraum ergibt sich die in Tabelle 4 dargestellte Einordnung zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente. Darüber hinaus werden örtlich spezifizierte Sortimente[17] ausgewiesen. Diese regionale Sortimentsliste soll als Richtschnur für die Aufstellung der örtlichen Sortimentsliste der Kommunen im Kooperationsraum dienen. Sie kann im Konsensverfahren bei der Einordnung der Sortimente zusätzlich zur kommunalen Liste herangezogen werden. Eine örtliche Überprüfung ist aus rechtlicher Sicht geboten, Abweichungen sind städtebaulich zu begründen.

[17] Bei der Erstellung einer kommunalen Sortimentsliste ist auf die örtliche Situation abzustellen. Ein Sortiment kann in der Sortimentsliste einer Kommune beispielsweise als zentrenrelevant eingestuft werden, während das gleiche Sortiment in einer anderen Kommune als nicht zentrenrelevante eingestuft wird. Diese Sortimente werden in der Regionalen Sortimentsliste der Kategorie der „Sortimente mit örtlicher Spezifikation“ zugeordnet. Dazu zählen z.B. Zoologische Artikel oder Fahrräder und Zubehör. Zentrenrelevante Leitsortimente können nicht örtlich spezifiziert werden.

Entwurf

Tabelle 4: Sortimentsliste des Östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche (Übersicht im Rahmen des REHK)

Zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente
– Nahrungs- und Genussmittel
– Gesundheits- und Körperpflegeartikel
– Schnittblumen

- Augenoptik
- Bekleidung
- Bücher
- Elektrokleingeräte und Zubehör
- Elektronik und Multimedia[1]
- Glas / Porzellan / Keramik[2]
- Haushaltswaren[3], Schneidwaren und Bestecke
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Künstler- und Bastelartikel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren / Modellbau[4]
- Sportartikel
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

Entwurf

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)

- Baumarktspezifisches Sortiment[5]
- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse*
- Gartenhäuser
- Gartengeräte und –artikel[6], Gartenmöbel und Polsterauflagen
- Heizungen / Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[7], [8]
- Kraftfahrzeuge / Motorräder*
- Möbel [9]
- Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße
- Rollläden und Markisen

Örtlich spezifische Einordnung

- Angelartikel
- Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen[10]
- Bodenbeläge (Einzelware)
- Boote und Zubehör
- Campingartikel und Zubehör[11]
- Erotikartikel
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Gardinen und Zubehör
- Heimtextilien, Dekostoffe
- Heim- und Kleintierfutter[12]
- Jagdartikel
- Kinderwagen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Reitsportartikel
- Sportgroßgeräte[13]
- Waffen
- Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)

Entwurf

Erläuterungen

(Tabelle 4: Sortimentsliste des Östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche)

* kein Einzelhandel im engeren Sinn

1. Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger; Telekommunikationselektronik und Zubehör; Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software; Fotoapparate und Zubehör, Videokameras und -geräte, Digitalkameras und Zubehör; Optische Artikel (ohne Augenoptik)
2. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
3. Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
4. inkl. Sammelbriefmarken und -münzen
5. baumarktspezifisches Sortiment: Bad- / Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bodenbeläge, Teppichböden (Rollware); Eisenwaren / Beschläge; elektrotechnisches Zubehör und Elektroinstallationszubehör; Farben / Lacke; Fliesen; Maschinen / Werkzeuge; Tapeten)
6. Gartengeräte / -artikel: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
7. Kfz-Zubehör inkl. Kindersitze
8. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Caravanheizungen
9. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
10. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
11. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
12. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
13. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Entwurf

Teilsortimente aus der Warengruppe Sportartikel, wie Angelartikel, Boote und Zubehör, Campingartikel und Zubehör, Fahrräder und technisches Zubehör werden als Teilsortiment ausgegliedert und häufig aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u.a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept (in der Fassung 2007) wurde eine Unterteilung in das nahversorgungsrelevante Teilsortiment **Heimtierfutter** sowie das Teilsortiment **zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)** vorgenommen. Diese Differenzierung soll der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heimtierfutter und auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v.a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten werden und ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere werden zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten und kommen in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vor. In vielen Gemeinden im Untersuchungsraum liegt außerdem im Bestand auch das Gros der Verkaufsflächen der gesamten Warengruppe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. In der Praxis ergeben sich Zielkonflikte (hinsichtlich der Umsetzbarkeit) im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Zoofachmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn das Sortiment zoologische Artikel, lebende Tiere (außer Heim- und Kleintierfutter) als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet wird, und gleichzeitig Heim- und Kleintierfutter als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft ist. In diesem Fall übersteigt das zentrenrelevante Randsortiment aufgrund der betriebstypischen Sortimentsstruktur nahezu regelmäßig die Schwelle von 10 %. Bei eigener Ausweisung des Sortiments Heim- und Kleintierfutter als zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant ist dies zu bedenken.

Das Sortiment **Kinderwagen** war bis zur Fortschreibung im Jahre 2013 in der Liste des REHK nicht vertreten, hat aber im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Babyfachmärkten oder auch Möbelmärkten einen gewissen Stellenwert erlangt, so dass weiterhin empfohlen wird, dieses als eigenes Sortiment in die Sortimentsliste aufzunehmen.

Das Sortiment **Erotikartikel** war bislang in der Liste des REHK nicht vertreten. Da es in einigen Kommunen, im Zusammenhang mit der bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten, an Bedeutung gewonnen hat und als Sortiment in den Sortimentslisten aufgeführt wurde, wird es auch in der Sortimentsliste des REHK als örtlich spezifisches Sortiment berücksichtigt.

Zum Umgang mit der **Sortimentsbezeichnung Babyartikel** wird darauf hingewiesen, dass dies ein unspezifischer Begriff ist, der Sortimente aus unterschiedlichen Warengruppen / Sortimenten betrifft, die sowohl in der regionalen Liste bzw. in den folgenden Sortimentsabgrenzungen aufgeführt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Sortimente Drogerie- und Körperpflegeartikel, Spielwaren, Bekleidung und Möbel sowie Kinderwagen und Kinderautositze. Ein Babyfachmarkt oder eine entsprechende Fachabteilung ist unter dem Gesichtspunkt einer diesbezüglichen Differenzierung einzuordnen.

Entwurf

6.3 Betriebstypenspezifische Sortimentslisten

Es zeigt sich sowohl in der Ansiedlungspraxis als auch in der Definition der örtlichen Sortimentslisten eine Tendenz zur Ausdifferenzierung von Warengruppen und unterschiedlicher Einstufung von Teilsortimenten. Das mag aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente in den Warengruppen Sportartikel oder Wohneinrichtungsartikel z.T. nachvollziehbar sein, führt aber letztendlich auch dazu, die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zu verkleinern. Dies wiederum ist mit dem Ziel des Zentrenschutzes nicht vereinbar.

Gerade die großflächigen Anbieter an dezentralen Standorten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, sehen sich einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt und streben an, durch ein erweitertes Angebot, welches nicht mehr im sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht, Kunden anzulocken. Beispiele dafür sind Angebote von Fahrrädern im Baumarkt oder Unterhaltungselektronik im Möbelhaus.

Im Folgenden werden für die Betriebstypen **Bau-, Garten- und Möbelmärkte** i.S.d. REHK **zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente** definiert, welche bei entsprechenden Vorhaben zu beachten sind. Wie auch in der regionalen Sortimentsliste wurde hier die Kategorie der **Sortimente mit örtlicher Spezifikation** aufgegriffen. Die Definition des zulässigen Kernsortiments, des zentrenrelevanten Randsortiments und der unzulässigen Sortimente wird dabei als abschließend angesehen.

Im **Verfahren zum Regionalen Konsens** ist, bei der Zuordnung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zur Bestimmung der Größenordnung eines Vorhabens, die **Sortimentsliste der Vorhabenkommune** maßgeblich. Bei einer sich i.d.R. anschließenden Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO (bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben) sind die kommunalen Sortimentslisten der potenziell betroffenen Kommunen zu berücksichtigen, d.h. mögliche schädliche Auswirkungen sind immer für die jeweils als zentrenrelevant eingestuften Sortimente in den potenziell betroffenen Kommunen zu untersuchen.

Ziel soll es sein, dass die Kommunen im Rahmen der Feinsteuerung mit entsprechender Bauleitplanung i.S.v. § 11 (3) BauNVO sowohl die Gesamtverkaufsflächen als auch die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (insbesondere der zentrenrelevanten Randsortimente) sichern. Abgesehen von den Rahmenbedingungen für die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (2.500 m² bei Einrichtungs- und Möbelmärkten sowie 1.500 m² bei Bau- und Gartenmärkten) bzw. Aktionswaren (vgl. dazu Kapitel 6.4.5) wird im Rahmen der Vereinbarung zum REHK keine Deckelung der Gesamtverkaufsfläche vorgeschlagen, soweit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Daneben sind **nicht zentrenrelevante Randsortimente** zulässig; für diese wird keine Verkaufsflächenobergrenze definiert. Sie müssen aber die Kriterien eines Randsortimentes erfüllen, d.h. im funktionalen Zusammenhang zum Kern-

Entwurf

sortiment stehen und quantitativ deutlich untergeordnet sein[18]. So tritt die entsprechende Verkaufsfläche als eigenständiges (nicht zentrenrelevantes) Randsortiment zum Kernsortiment sowie dem zentrenrelevanten Randsortiment (max. 1.500 m² bei Bau- und Gartenmärkten sowie sonstigen Fachmärkten bzw. 2.500 m² bei Möbelmärkten) hinzu.

In der Praxis sind neben Bau(-fach)-märkten und Gartenmärkten (bzw. Gartencentern) vor allem die sogenannten **Bau- und Gartenmärkte** anzutreffen. Diese stellen üblicherweise eine Kombination entsprechender Fachabteilungen (vgl. Seiten 52 und 53) mit den typischen Angeboten aus dem Bereich der bau- bzw. gartenmarktspezifischen Sortimente (ergänzt durch Randsortimente) dar. Die Sortimentsabgrenzung für die Fachabteilungen ist dabei entsprechend zu übernehmen. Die Verkaufsflächenobergrenze des zulässigen zentrenrelevanten Randsortiments bezieht sich auf den gesamten Betrieb. Die Ausnahme Backcafé bezieht sich dabei ebenfalls auf den Gesamtbetrieb.

Entwurf

[18] Vgl. dazu: Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel: Rd.Nr. 52: Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes greifen. Ein allgemeingültiger Maßstab dürfte insoweit allerdings nicht darstellbar sein, vielmehr kann der Anteil im Einzelfall auch von der Gesamtgröße des Betriebes sowie der Art der Sortimente abhängen. In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein "Randsortiment" mehr vorliegt. …"

Sortimentsabgrenzung Baumarkt (Erläuterungen zu den Sortimenten, siehe Tabelle 4)

Kernsortiment
Bauelemente, Baustoffe, Holz
Baumarktspezifisches Sortiment
Heizungen / Kamine / Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
Rollläden und Markisen
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Arbeitsbekleidung
Arbeitsschuhe
Bau- / Handwerk-Fachbücher, Fachzeitschriften
Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Künstler- und Bastelartikel
Schnittblumen
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Zulässiges nicht zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Gartenhäuser, Gartengeräte und –artikel, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße
Möbel
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Bodenbeläge (Einzelware)
Elektrogroßgeräte (hier: Einbaugeräte)
Fahrradzubehör
Gardinen und Zubehör
Heimtextilien, Dekostoffe
Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter, Hygieneartikel für Kleintiere)
Unzulässige Sortimente
Augenoptik
Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung)
Bücher (außer Bau- / Handwerk-Fachbücher)
Elektrokleingeräte und Zubehör
Elektronik / Multimedia
Erotikartikel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Glas / Porzellan / Keramik
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Hörgeräte
Kinderwagen
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel*
Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe (außer: Arbeitsschuhe)
Spielwaren / Modellbau
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung, ohne Fahrradzubehör)
Uhren, Schmuck

* Ausnahme:
Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)

Entwurf

Sortimentsabgrenzung Gartencenter (Erläuterungen zu den Sortimenten, siehe Tabelle 4)

Kernsortiment
Gartenartikel und –geräte
Gartenhäuser
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Pflanzen und Sämereien
Pflanzgefäße
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Arbeitsbekleidung
Arbeitsschuhe
Garten-Fachbücher, Fachzeitschriften
Glas / Porzellan / Keramik (nur Vasen)
Haus- Bett- und Tischwäsche
Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke
Kerzen
Kunstblumen
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Künstler- und Bastelartikel
Schnittblumen
Zubehör für Blumengebinde
Zulässiges nicht zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Bauelemente, Baustoffe, Holz (für den Garten)
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Heimtextilien, Dekostoffe Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Unzulässige Sortimente
Augenoptik
Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung)
Bücher (außer Garten-Fachbücher)
Elektronik / Multimedia
Elektrokleingeräte und Zubehör
Erotikartikel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Glas / Porzellan / Keramik (ohne Vasen)
Hörgeräte
Kinderwagen
Kindersitze
Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel*
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (außer: Postkarten, Servietten)
Schuhe (außer: Arbeitsschuhe)
Spielwaren / Modellbau
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung)
Uhren, Schmuck

* Ausnahme:
Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)

Entwurf

Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt (Erläuterungen zu den Sortimenten, siehe Tabelle 4)

Kernsortiment
Möbel (Antiquitäten)
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Einrichtungs-Fachbücher, Fachzeitschriften Glas / Porzellan / Keramik Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zulässiges nicht zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Bodenbeläge (Rollware) Farben, Lacke Tapeten
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Bettwaren (z.B. Lattenroste) / Matratzen Elektrogroßgeräte (= weiße Ware) Gardinen und Zubehör Heimtextilien / Dekostoffe Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Teppiche (Einzelware)
Unzulässige Sortimente
Augenoptik Bekleidung Bücher (außer Einrichtungs-Fachbücher) Elektronik, Multimedia Elektrokleingeräte und Zubehör Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Hörgeräte Kinderwagen und Kindersitze Künstler- und Bastelartikel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Bürobedarf / Schreibwaren Schnittblumen Schuhe, Lederwaren Spielwaren / Modellbau Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung) Uhren, Schmuck Zoologische Artikel, lebende Tiere

* Ausnahme:
Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)

6.4 Abstimmung von Planvorhaben auf regionaler Ebene

Im Regionalen Einzelhandelskonzept steht vor allem eine Verständigung über regional bedeutsame Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Mittelpunkt des Interesses. Die Prüfkriterien stellen auf der einen Seite einen Bewertungsmaßstab für die Einordnung von Einzelhandelsvorhaben dar. Auf der anderen Seite soll das zugrunde liegende Verfahren zur Vereinfachung und Beschleunigung der formellen Abstimmungsprozesse beitragen. Die übergeordnete Zielsetzung der kommunalen Vereinbarung soll dabei fortgeführt werden. Sie umfasst folgende Aspekte:

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.

6.4.1 Regionaler Konsens

Der Regionale Konsens wurde bereits in der ersten Fassung des REHK als wesentliches und steuerndes Instrument des Konzeptes eingeführt und hat sich grundsätzlich bewährt. Er dokumentiert die gemeinsame Haltung aller am Planungsprozess Beteiligten und soll zur einvernehmlichen Realisierung städtebaulich verträglicher Vorhaben beitragen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um ein informelles Verfahren handelt, dass eine landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht ersetzt.

Der Regionale Konsens bezieht sich bei der regionalen Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf gemeinsame Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Kriterien beurteilt werden.

Voraussetzung für einen Regionalen Konsens im Einzelfall ist die Verständigung über dessen fachliche Grundlagen. Im Sinne einer Selbstbindung der Kooperationskommunen soll das REHK durch jeweiligen Ratsbeschluss manifestiert werden.

Hierzu zählen die

- Ziele und Steuerungsregeln des Regionalen Einzelhandelskonzeptes
- wechselseitige Anerkennung der definierten zentralen Versorgungsbereiche
- Verständigung über die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Vereinbarungen zur Informations- und Nachweispflicht
- Anerkennung der Prüfkriterien

Entwurf

- Anwendung von betriebsformenspezifischen Prüfverfahren
- Definition und Einhaltung von Mindestanforderungen an Gutachten
- Anerkennung der Geschäftsordnung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“

6.4.2 Umgang mit (frühzeitig erkennbar) konfliktträchtigen Vorhaben

Wie zuvor dargestellt dient das REHK seit jeher als Grundlage für eine abgestimmte Behandlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsprojekten vor dem Hintergrund gemeinschaftlich getragener städtebaulicher Ziele (Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, Sicherung und Stärkung der Grundversorgung sowie von ergänzenden, zentrenverträglichen Standorten für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel). Insbesondere der regelmäßig tagende Arbeitskreis dient dabei der Kommunikation zwischen den Kommunen und dem Austausch zu verschiedenen Vorhaben, im Rahmen eines Antrags auf Regionalen Konsens.

Zeichnen sich im Verfahren zur Erlangung des Regionalen Konsens‘ Konflikte zwischen der Standortkommune und betroffenen Mitgliedskommunen ab, sollte bilateral oder multilateral immer das Gespräch gesucht werden. Es wird empfohlen in diesen Fällen die **Vorsitzenden des REHK als Moderatoren** hinzu zu ziehen.

Bei erkennbar konfliktträchtigen Vorhaben kann ein frühzeitiges Einbinden potenziell betroffener Kommunen im Rahmen eines frühzeitigen **Scoping**-Termins sinnvoll sein. Dieser kann zum einen bereits im Vorfeld der Erarbeitung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse zu einem Vorhaben bzw. des Antrages auf Regionalen Konsens stattfinden, um bereits frühzeitig Eckpunkte und Eingangsparameter einerseits (z.B. Abgrenzung des Untersuchungsraumes) und die methodische Vorgehensweise andererseits abzustimmen. Zum anderen ist eine Abstimmung auch aufgrund der Ergebnisse einer vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse bzw. deren Diskussion im Plenum denkbar. Der Scoping-Termin findet auf Initiative der Standortkommune mit den potenziell betroffenen Nachbarkommunen statt. Eingebunden werden sollten außerdem – bei Bedarf – die Vorsitzenden des REHK, Vertreter des RVR bzw. der zuständigen Bezirksregierung, von IHK und EHV sowie die Gutachter. Ziel des Scopings ist

- die Schaffung von Transparenz und Nachvollziehbarkeit des anstehenden Verfahrens;
- das Herausstellen von sowie die Konzentration auf wesentliche Aspekte, die für die nachfolgenden Entscheidungen von hoher Wichtigkeit sind;
- (auf Basis der Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien sowie den Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen, REHK Kap. 10) ein Einvernehmen unter den beteiligten Akteuren über den Umfang des Untersuchungsrahmens herzustellen.

Das Plenum soll über das Ergebnis eines Scoping-Termins informiert werden. Darüber hinaus ist dieses schriftlich zu protokollieren. Es entfaltet, insbesondere auch hinsichtlich der

Entwurf

Parameter der städtebaulichen Wirkungsanalyse, z.B. Untersuchungsraum und Methodik) eine Bindungswirkung für das weitere Verfahren im Umgang mit dem jeweiligen Vorhaben.

6.4.3 Regionales Konsensverfahren

Das Regionale Konsensverfahren ist in der Fortschreibung von 2007 geregelt und zuletzt in der Geschäftsordnung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ in der Fassung vom Dezember 2011 festgeschrieben worden (siehe Anhang). In der vorliegenden Fortschreibung wurde es weiter präzisiert. Es besteht grundsätzlich aus zwei Schritten:

1. Frühzeitige Information
2. Erörterung des Vorhabens im Arbeitskreis

Die Kommune, in der ein regional bedeutsames Vorhaben seinen Standort hat, initiiert das Verfahren. Dazu werden mindestens vier Wochen vor der entsprechenden Sitzung des Arbeitskreises der Geschäftsstelle entscheidungsvorbereitende Unterlagen vorgelegt. Diese müssen alle notwendigen **Informationen zum Planvorhaben** und eine Begründung beinhalten, die unter Anwendung der vereinbarten Prüfkriterien aufzeigt, ob das Ansiedlungsvorhaben aufgrund seines Standortes, seiner Sortimentsstruktur und seiner Verkaufsflächengrößen den Voraussetzungen für einen Regionalen Konsens entspricht. Dabei ist auch darzulegen, ob es sich um einen Einzelstandort, eine Einzelhandelsagglomeration oder ein Einkaufszentrum handelt.

Die Geschäftsstelle leitet die Unterlagen spätestens drei Wochen vor der entsprechenden Sitzung an die Arbeitskreismitglieder weiter. **Der Arbeitskreis prüft anhand der vorliegenden Unterlagen, ob ein Vorhaben die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes einhält. Ist dies der Fall, wird der Regionale Konsens festgestellt und in der entsprechenden Sitzung des Arbeitskreises beschlossen.**

Werden die Prüfkriterien insgesamt nicht erfüllt, ist davon auszugehen, dass auch die Ziele und Steuerungsregeln nicht erfüllt werden. Somit **ist ein Regionaler Konsens nicht möglich**. Es folgt ein ablehnender Beschluss im Arbeitskreis. Durch diesen Beschluss wird zum Ausdruck gebracht, dass die Planung nicht weiter verfolgt wird bzw. eingestellt werden sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, wenn es den landesplanerischen Zielen widerspricht. Wird die Planung dennoch in der Vorhabenkommune fortgesetzt, sind - insbesondere bei unveränderter Planung - entsprechende Einwendungen der Träger öffentlicher Belange und betroffener Kommunen im Rahmen der Beteiligung im formalen Verfahren zu erwarten.

Werden die Kriterien nur in Teilen nicht eingehalten, ist auch davon auszugehen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK nicht konsequent eingehalten werden. In diesem Fall ist eine **Abwägungsprüfung** möglich. Die Standortgemeinde kann dabei - gemeinsam mit allen Kommunen, auf die sich das Vorhaben nicht unerheblich auswirkt - eine interkommunale Abstimmung über das Vorhaben durchführen und einen einvernehmlichen Vorschlag

Entwurf

zur Abstimmung stellen. In diesem Zusammenhang kann eine städtebauliche Wirkungsanalyse den Sachverhalt vertiefend klären. Im Arbeitskreis findet eine **Erörterung zur Abwägung des Vorhabens** statt.

Sonderfall: Fehlende Darstellung ASB im Regionalplan

Liegt der Standort eines großflächigen, regionalbedeutsamen Vorhabens zum Zeitpunkt des Antrages zum Regionalen Konsens ganz oder teilweise nicht in einem **regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich** (**ASB)** (Prüfkriterium III: Standortqualität) ist ein wesentliches Prüfkriterium nicht erfüllt. Allein die Absicht der Standortkommune eine Umwandlung in ASB anzustreben reicht nicht für einen Regionalen Konsens bzw. eine Billigung aus. Zudem kann dieser einer Entscheidung des Regionalrates (Verbandsversammlung RVR) zum Erarbeitungsbeschluss für eine Änderung des Regionalplanes nicht vorgreifen. Ist jedoch **erkennbar**, dass eine **Umwandlung** in einen ASB in Aussicht gestellt wird und ist dem Antrag auf regionalen Konsens eine entsprechende **positive, schriftliche Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde** (bezogen auf die Aspekte des Einzelhandels) beigefügt, unterliegt dieser Fall nicht der Billigung. Vielmehr ist – vorausgesetzt alle übrigen relevanten Prüfkriterien sind eingehalten – der **Regionale Konsens** festzustellen.

Dieses Vorgehen sichert auch für die Zukunft die Möglichkeit, Planänderungen im Parallelverfahren umzusetzen. Sollte sich für den Erarbeitungsbeschluss trotz einer positiven Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde ggf. doch keine Mehrheit im Regionalrat finden, so wäre der festgestellte Regionale Konsens ohne weitere Wirkung, da fortan die Grundlagen für die Bauleitplanung nicht gegeben wären.

Billigung eines Vorhabens

Das **Instrument der Billigung** wurde bereits in der 2. Fortschreibung des REHK (2013) praxisorientiert eingeführt, da festgestellt wurde, dass **in einzelnen Fällen** Abweichungen von einzelnen Prüfkriterien bei Modifizierung eines Vorhabens „geheilt“ werden können; jedoch bestand in der Praxis Unsicherheit bei der Anwendung. Hinsichtlich der Anwendung des Instrumentes besteht Einvernehmen darüber, dass auch künftig

- die Möglichkeit eingeräumt werden soll, eine **Abwägungsprüfung bzw. Billigung** vorzunehmen.
- Dabei soll das Instrument der Billigung eine **Ausnahme** im Rahmen des Konsensverfahrens darstellen.
- Das **Einstimmigkeitsgebot** im Sinne der Geschäftsordnung Pkt. 5.2 soll weiterhin Bestand haben.

Die Billigung im Rahmen des Konsensverfahrens setzt immer eine auf Initiative der Standortkommune eingeleitete Abstimmung mit den betroffenen Kommunen voraus. Dabei muss die Standortkommune selbst aktiv werden, damit die Kriterien zur Billigung umgesetzt werden. Gründe für ein geringes Abweichen vom Zielwert der Umsatz-Kaufkraft-Relation können beispielsweise in der Größe der Kommune oder einem niedrigen Kaufkraft-

Entwurf

niveau liegen. Voraussetzung für eine Billigung ist eine gutachterlich nachgewiesene städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens. Über das Ergebnis der Aktivitäten sind der Arbeitskreis und besonders die betroffenen Kommunen zu informieren. Schließlich soll die Ansiedlungskommune im Arbeitskreis eine Rückmeldung zur Umsetzung des Vorhabens und zur Einhaltung der Konsenskriterien (u. a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen, politische Beschlüsse) geben. Wird ein Einhalten der Kriterien nicht erlangt, sind die Voraussetzungen für einen Regionalen Konsens nicht erfüllt, so dass die Billigung hinfällig ist.

Ein Vorhaben kann gebilligt werden, wenn es den festgelegten Zielen und Steuerungsregelungen des REHK grundsätzlich entspricht, das heißt im Planungsfall bestehen nur geringfügige Abweichungen im Sinne der nachfolgend dargestellten Fälle:

1. Zentraler Versorgungsbereich

Vorgaben: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Entsprechende Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen / können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Dissens: Der Planstandort befindet sich nicht oder nur teilweise in einem zentralen Versorgungbereich.

Erläuterung: Im Planungsfall sind diesbezüglich zwei Konstellationen relevant:
a) Veränderungen im Bestand (inkl. Verlagerungen von Standorten) führen dazu, dass die Einzelhandelsnutzung über den bislang abgegrenzten zentralen Versorgungbereich geringfügig hinausreicht.
b) Neuansiedlung von Einzelhandel führt zu einer wesentlichen Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungbereichs.

Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens vorausgesetzt (keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgungsstruktur) sollte für eine Billigung des Vorhabens eine schriftliche (gutachterliche) städtebauliche Begründung zur Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungbereichs vorliegen.

Zur Absicherung der Veränderung werden in den Mitgliedskommunen unterschiedliche Wege eingeschlagen, möglich ist dabei u.a. eine politisch beschlossene Teilaktualisierung des jeweiligen Einzelhandelskonzeptes oder eine Flexibilisierungskausel im bestehenden Einzelhandelskonzept, die Veränderungen bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungbereichs ermöglicht. Der jeweilige Umgang mit entsprechenden Anpassungen liegt in der kommunalen Verantwortung. In jedem Fall ist entscheidend, dass der Umgang mit den Veränderungen erkennbar, nachvollziehbar geregelt ist.

Entwurf

2. Umsatz-Kaufkraft-Relation

Vorgaben: Das REHK sieht vor, dass bei Einzelhandelbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten durch das Vorhaben ein Schwellenwert für die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % nicht überschritten werden darf.

Dissens: Geringfügige Überschreitung des Schwellenwertes der Umsatz-Kaufkraft-Relation (100 %).

Erläuterung: Ist im Planungsfall eine konsensfähige Lösung durch eine Anpassung der Verkaufsflächendimension des Vorhabens zu erreichen oder kann eine entsprechende Begründung für das Abweichen gegeben werden, ist eine Billigung des Vorhabens möglich.

Ein Regionaler Konsens und eine Billigung sind dagegen **nicht** möglich bei folgenden Abweichungen vom Prüfkriterium

- der **Lage eines Vorhabenstandortes** im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. bei Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen oder in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage, bei Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen sowie bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen, an Ergänzungsstandorten oder sonstigen Standorten, die den Anforderungskriterien des REHK entsprechen[19]
  (Ausnahme: mögliche geringfügige Anpassung der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, s.u.: Fallkonstellationen der Billigung, Fall 1, Zentraler Versorgungsbereich)
- der **Sortimentsliste des REHK** sowie der **betriebstypischen Sortimentslisten** für Bau-, Garten- und Möbelmärkte[20],
- des Anteils von **max. 10 %** an der Gesamtverkaufsfläche durch **zentrenrelevante Randsortimente** bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie einer absoluten Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente bei Bau- und Gartenmärkten von **1.500 m²** und bei Möbelmärkten von **2.500 m²** Verkaufsfläche[21] oder
- der Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten[22].

[19] vgl. dazu Kapitel 6.4.4, Prüfkriterium III

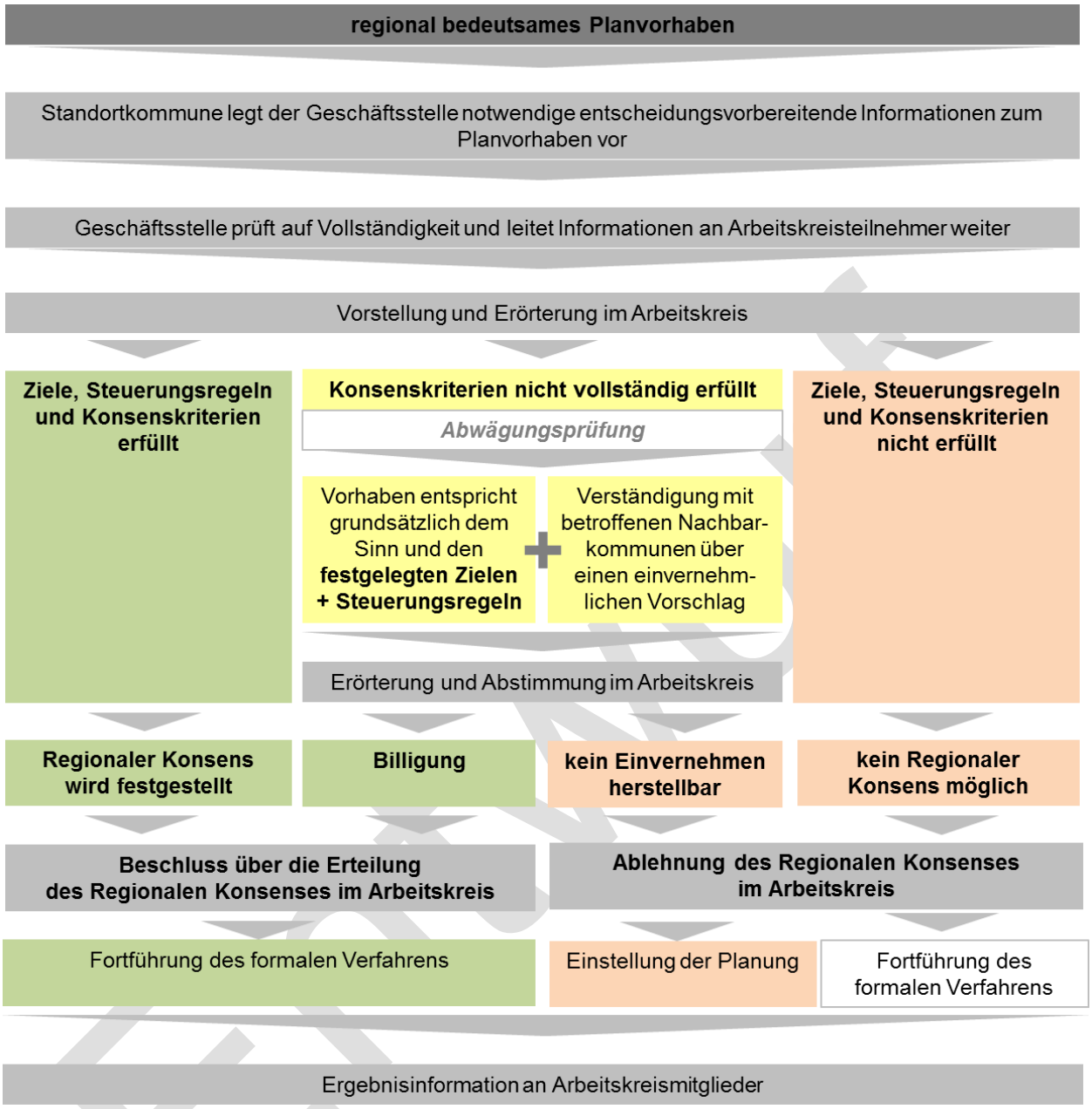
[20] vgl. dazu Kapitel 6.3

[21] vgl. dazu Kapitel 6.4.4, Prüfkriterium VII

[22] vgl. dazu Kapitel 6.4.4, Prüfkriterium IV

Entwurf

Abbildung 8: Konsensverfahren



Quelle: eigene Darstellung

In der **Geschäftsordnung** werden **Regeln zur Abstimmung** über einen Regionalen Konsens konkretisiert. Nach Erörterung eines Vorhabens im Arbeitskreis kommt es zur Abstimmung. „Stimmberechtigt sind die Vertreter aller Kommunen, wobei jeder Kommune eine Stimme zusteht. **Die Kommunen, die nicht nur unerheblich von dem Vorhaben betroffen sind, müssen an der Entscheidung mitwirken,** alle Übrigen können ihr auch fernbleiben. Die Entscheidung erfolgt grundsätzlich in der Sitzung des Arbeitskreises. Im Verhinderungsfall kann das Votum auch schriftlich gegenüber dem Vorsitzenden und der Geschäftsstelle abgegeben werden. Konsens ist erzielt, wenn die Abstimmung **keine** Gegenstimmen ergibt.

Die Vertreter der anderen Institutionen (u.a. IHK, EHV) wirken an der Meinungsbildung mit, sind jedoch nicht stimmberechtigt.“

Die Geschäftsordnung legt im Weiteren fest, dass der „Regionale Konsens in das förmliche Verfahren mitgenommen wird und bei der Entscheidung der Standortkommune über das Projekt zu berücksichtigen ist. Ist der Regionale Konsens festgestellt, tragen die betroffenen Kommunen bei unveränderter Planung keine Einwendungen [im formalen Verfahren][23] bezüglich einzelhandelsrelevanter Auswirkungen mehr vor."

Im Arbeitskreis wird regelmäßig und zwar einmal im Jahr über den Stand noch gültiger Konsensanträge berichtet. Damit die Aktualität gewährleistet wird und notwendige „Verlängerungen" erkennbar werden. Wird ein Vorhaben nicht binnen drei Jahren nach Erteilung des Regionalen Konsenses umgesetzt, ist im Arbeitskreis ggf. eine Verlängerung um maximal weitere drei Jahre zu beantragen. Diese ist unter Berücksichtigung der aktuellen Prüfkriterien zu begründen und zu belegen. Bei gravierenden Veränderungen der Rahmenbedingungen kann hier ggf. auch eine Aktualisierung einer zu Grunde gelegten Wirkungsanalyse notwendig werden.

6.4.4 Prüfkriterien für regional bedeutsame Planvorhaben[24]

Für die Bewertung der regional bedeutsamen Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels haben sich die bisherigen Prüfkriterien grundsätzlich bewährt. Wiederholt wurden im Plenum - vorhabenbezogen und auch allgemein - Aspekte wie die Identifikation und der Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen oder auch das Thema „Sättigung des Marktes" aufgegriffen. Diese wurden in Unterarbeitsgruppen aufgearbeitet, im Plenum vorgestellt und diskutiert und im Ergebnis in diese Fortschreibung integriert (vgl. dazu u.a. Kapitel 6.4.4, Kapitel 10, Kapitel 11).

Eine Vereinbarkeit von regional bedeutsamen Vorhaben mit den Zielen und Steuerungsregeln des REHK sowie eine Erfüllung der Prüfkriterien sind wesentliche Voraussetzung für die Erteilung des Regionalen Konsenses. Im Rahmen der Fortschreibung des REHK wurden die bisherigen Prüfkriterien überarbeitet und wie folgt neu gefasst.

Prüfkriterium I. Sortimentsschwerpunkt

Für die Einstufung eines Vorhabens ist es zunächst entscheidend, welchen **Sortimentsschwerpunkt** – nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant – das geplante Angebot aufweist. Zur Einordnung der Sortimente eines Vorhabens nach ihrer Zentrenrelevanz ist die örtliche Sortimentsliste der Vorhabenkommune heranzuziehen. Bei der Erstellung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist es darüber hinaus notwendig die entsprechenden Einstufungen der Sortimente in den Nachbarkommunen zu beachten. Zur Bestimmung der Sortimente mit örtlicher Spezifikation kann in einem ersten Schritt die regionale Sortimentsliste (vgl. dazu Kapitel 6.2) dienen. Bei größeren Vorhaben können auch mehrere Sortimente betroffen sein. Die Einstufung für den Regionalen Konsens geschieht im Hinblick auf eine einfache Handhabung zunächst über das Kernsortiment.

[23] Zusatz, abweichend von Formulierung der Geschäftsordnung

[24] Definition zur regionalen Bedeutsamkeit siehe Glossar im Anhang sowie Kapitel 5

Junker + Kruse Stadtforschung Planung

Entwurf

Prüfkriterium II. Kern- und Randsortimente bei Bau-, Garten- und Möbelmärkten

In der Praxis sind **Kern- und Randsortimente**[25] zu unterscheiden. Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an dezentralen Standorten auszuschließen und zentrenrelevante Randsortimente zu begrenzen. Dabei geht es auf der einen Seite um die Summenwirkung von zentrenrelevanten Angeboten an verschiedenen dezentralen Standorten, aber auf der anderen Seite auch um eine immer weiter zunehmende Differenzierung des zentrenrelevanten Angebotes in Form von Randsortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die sich negativ auf die Entwicklung der Zentren auswirken (können). Über entsprechende Schwellenwerte ist es üblich den Anteil der Randsortimente zu begrenzen (siehe dazu „VII. Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“). Unter Bezug auf die Definition des Randsortimentes muss dieses eine Beziehung zum Kernsortiment aufweisen. Ausgehend von diesem, richterlich bestätigten Aspekt[26] wurde für Bau-, Garten- und Möbelmärkte ein Vorschlag zur Abgrenzung der zulässigen Kern- und Randsortimente sowie unzulässige Sortimente entwickelt (vgl. dazu 6.3.).

Prüfkriterium III. Standortqualität

Der Standort regional bedeutsamer Vorhaben ist eines der wichtigsten Kriterien für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens sowie für die Vereinbarkeit mit den Zielen und Steuerungsregeln des REHK. Die Kommunen haben in ihren Einzelhandelskonzepten ihre **zentralen Versorgungsbereiche** abgegrenzt und definiert, darüber hinaus wurden auch zum großen Teil **Ergänzungsstandorte** (für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) festgelegt. Diese Standortstruktur wurde in das REHK übernommen und kann in den meisten Fällen zur Bewertung von Planvorhaben auf regionaler Ebene herangezogen werden. In den Steuerungsregeln werden Standortvorgaben für regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten formuliert. Dabei ist in jedem Fall eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gemäß Regionalplan (vgl. dazu Fußnote 6, Seite 34) zwingende Voraussetzung.

- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten müssen sich in zentralen Versorgungsbereichen oder in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden.

Entwurf

[25] Definition Kern- und Randsortiment: siehe Anhang

[26] vgl. Urteil des OVG NRW vom 22. Juni 1998 (Az.: 7a D 108/96.NE)*: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind“.*

- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen sich in zentralen Versorgungsbereichen befinden.
- Standorte für regional bedeutsame Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen, können sich aber auch an Ergänzungsstandorten oder ggf. sonstigen Standorten befinden.

In **Ergänzung der bestehenden Standortstruktur** können grundsätzlich **weitere Standorte im regionalen Konsens** erschlossen werden, allerdings müssen sie den gegebenen Anforderungen entsprechen.

Prüfkriterium IV. Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich der Versorgung der Ansiedlungskommune dienen und daher nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus benachbarten Kommunen zurückgreifen. Regional bedeutsame Vorhaben sind im Rahmen eines Konsensverfahrens zu prüfen.

Bei **Standorten in zentralen Versorgungsbereichen** soll in Abhängigkeit von der Größe des zu versorgenden Bereiches ein angemessenes Verhältnis zwischen der Verkaufsflächengröße des Vorhabens und der Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches gegeben sein. Als Maßstab soll dabei beispielsweise bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des zu versorgenden Bereiches angenommen werden.

In **städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** kann die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des REHK ausgehen. Für die Dimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen solitären Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs eines (bestehenden oder zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichs (in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich) handelt und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im zu versorgenden Ge-

Entwurf

biet eine Quote von rund 35 % (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Ausnahmen sind für Nahversorgungsstandorte in der Nähe von Gemeindegrenzen nur in interkommunaler Abstimmung möglich, wenn - im beiderseitigen Interesse - eine Versorgungslücke geschlossen werden soll und keine negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten sind.

Prüfkriterium V. Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

In einigen Fällen hängt der Regionale Konsens auch von den Ergebnissen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO ab. Diese sollte die Anforderungskriterien an ein Verträglichkeitsgutachten (siehe Anhang) erfüllen, um somit eine Abwägung möglicher städtebaulicher Auswirkungen zu ermöglichen.

Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde[27]. Dabei ist herauszustellen, dass relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstruktur erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist[28], bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt[29].

Bei der Bewertung städtebaulicher Auswirkungen sind im Sinne des REHK Vorschädigungen von Zentren zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ebenso Entwicklungsoptionen für zentrale Versorgungsbereiche, die in städtebaulichen Entwicklungskonzepten zum Ausdruck gebracht werden, einzubeziehen.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt

[27] vgl. u.a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

[28] vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

[29] vgl. u.a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

Entwurf

es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der **Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen** stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit auch darin bestehen kann, dass die Vielfalt des Gesamtangebotes wesentlich herabgesetzt wird bzw. dass der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag in einzelnen Branchen nicht mehr erfüllen kann. So interpretiert ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.** [30]

Prüfkriterium VI. Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt ein Maß für die Kaufkraftabschöpfung innerhalb einer Gemeinde dar. Der Quotient aus einzelhandelsrelevantem Umsatz und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (vgl. dazu Kapitel 7) bringt zum Ausdruck, in welchem Maße die lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraft durch ein Vorhaben (insgesamt oder sortimentsspezifisch) abgeschöpft wird. Ein Wert über 100 % weist darauf hin, dass die getätigten Umsätze die Kaufkraft der Gemeinde übersteigen, ein Wert unterhalb von 100 % gibt an, dass die Kaufkraftabschöpfung durch ein Vorhaben per Saldo geringer ist als die lokale Kaufkraft. Ein Wert von 100 % bedeutet, dass sich Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ausgleichen.

Bei der Einordnung von **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten** orientiert sich die Bewertung der Umsatz-Kaufkraft-Relation an den Regelungen des LEP NRW, dieser gibt mit seinem Ziel 3 (Beeinträchtigungsverbot) folgenden Rahmen vor:

Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Sortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. ***(Ziel 3, LEP NRW)***

Die Regelvermutung besagt, dass bezogen auf ein Vorhaben, ohne Berücksichtigung des Bestandes, bei einem Überschreiten der **Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 %** in allen

[30] BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Junker + Kruse Stadtforschung Planung

Entwurf

oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Gemeinde den Nachweis erbringen muss, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist**. Vor dem Hintergrund des regionalen Konsenses soll eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % bei Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden.**

Bei der Einordnung von **Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** setzt der **LEP NRW** ebenfalls auf eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 %:

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.v. § 11(3) BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. (**Grundsatz 4, LEP NRW)***

Im Gegensatz zur landesplanerischen Regelung sah das REHK in der Fassung von 2007 bei der Ermittlung der Umsatz-Kaufkraft-Relation eine Berücksichtigung des Bestandes vor, darüber hinaus wurde ein Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden bis zu 20 % akzeptiert. Diese Regelung galt grundsätzlich für Bau-, Garten- und Möbelmärkte. Allerdings war für Möbelhäuser und Einrichtungscenter an definierten regional bedeutsamen Ergänzungsstandorten keine Beschränkung hinsichtlich der Umsatz-Kaufkraft-Relation vorgesehen. Die Kategorie der regional bedeutsamen Ergänzungsstandorte wird in der jetzigen Fortschreibung des REHK nicht fortgeführt, da sie eine Privilegierung bestimmter Standorte / Gemeinden impliziert und die Entwicklung zusätzlicher Standorte verhinderte. **Es soll aber der Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (i.d.R. Bau-, Garten- und Möbelmärkte) nicht überschritten werden**.

In den meisten nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. bei den entsprechenden Betriebstypen ist im Hinblick auf die Marktzutrittsgrößen der Betriebe sowie unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe der einzelnen Gemeinden voraussichtlich eine Kompatibilität zu erreichen. Eine Ausnahme stellt aber nach wie vor der Möbelsektor dar. Aufgrund der Marktzutrittsgrößen von Möbel- und Einrichtungshäusern, die z.T. sehr deutlich über 30.000 m² Verkaufsfläche liegen, werden die vorgegebenen Schwellenwerte voraussichtlich überschritten. Insbesondere hier ist im Planungsfall voraussichtlich eine Einzelfallentscheidung notwendig.

Im Anwendungsfall ist, für jedes Sortiment des Vorhabens ab einer Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche aufwärts, die Umsatz-Kaufkraft-Relation zu prüfen. Dabei ist bei Vorhaben zur Veränderung bestehender Betriebe jeweils das Gesamtvorhaben (Bestand + Planung) zu berücksichtigen.

Entwurf

Prüfkriterium VII. Schwellenwerte zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben in dezentralen Lagen stellen nach wie vor ein Gefährdungspotenzial für die städtischen Zentren dar. Die landesplanerischen Zielvorgaben sehen eine relative Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente von 10 % der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vor. Im Sinne des REHK soll dabei außerdem eine absolute Schwelle von 2.500 m² nicht überschritten werden.

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. ***(Ziel 5, LEP NRW)***

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. ***(Grundsatz 6, LEP NRW)***

Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten sind keine maximalen Verkaufsflächenobergrenzen vorgegeben. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind aber nur dann zulässig, wenn sie über einen sachlichen Bezug zum Kernsortiment verfügen und sich quantitativ dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Betriebstypenspezifische Schwellenwerte
Im Rahmen der Ziele und Steuerungsregelungen dieses Konzeptes wird vor allem vor dem Hintergrund der Siedlungsdichte, der Nähe der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zueinander und vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, an einer – gegenüber den landesplanerischen Vorgaben – stärker differenzierten Regelung festgehalten. Diese sind unterschiedlich für die Betriebstypen der Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte sowie Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Folgende Bedingungen müssen erfüllt werden:

Baumärkte und Gartencenter (bzw. Bau- und Gartenmärkte)

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.

Entwurf

- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Backcafé als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen zentrenrelevanten Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Backcafé als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Fachmärkte mit nicht zentrenrelvanten Kernsortimenten

- Das Kernsortiment ist nicht zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune (vorausgesetzt es besteht eine Kompatibilität mit der „regionalen“ Sortimentsliste).
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Entwurf

Prüfkriterium VIII: Einzelhandelsagglomerationen

Einzelhandelsagglomerationen werden für die Prüfung von Vorhaben im Rahmen dieses Konzeptes (REHK) wie folgt definiert:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mehr als zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben[31] (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und / oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Erläuterung

Es ist darauf hinzuweisen, dass es keine Legaldefiniton für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen" mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). In die Prüfkulisse des REHK sollen - nach Diskussion und Abstimmung im Arbeitskreis - entsprechende Fallkonstellationen aber erst dann fallen, wenn mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von Hauptbetrieben) vorliegen, die zusammen eine regionale Bedeutsamkeit (i.S. des REHK) erlangen, wie beispielsweise zwei Lebensmittelmärkte (z.B. Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter) und ein Fachmarkt im Bereich von Gemeindegrenzen, die Kaufkraft aus der Nachbarkommune abschöpfen.

Grundsätzlich ist die überörtliche bzw. regionale Ausstrahlung von Agglomerationen abhängig von der Verkaufsflächengröße insgesamt, dem angebotenen Warensortiment und der

[31] Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

Entwurf

Standortsituation (Größe der Gemeinde, Situation des örtlichen Einzelhandels). Die Praxis belegt, dass nicht nur von großflächigen Einzelhandelsbetrieben städtebaulich schädliche oder negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur ausgehen können, sondern durchaus auch ein Steuerungsbedarf für kleinflächige Betriebe besteht, dabei nehmen Einzelhandelsagglomerationen eine besondere Rolle ein. Es wird höchstrichterlich bestätigt, dass raumordnerische Wirkungen bei räumlicher Konzentration mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum anzusehen sind. „Mit der Folge, dass die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden Ziele auch auf Agglomerationssachverhalte anzuwenden sind“ (vgl. dazu: Urteil des BVerwG 4. Senat vom 10.11.2011 (AZ 4 CN 9/10), Rn. 6).

Typen von Einzelhandelsagglomerationen

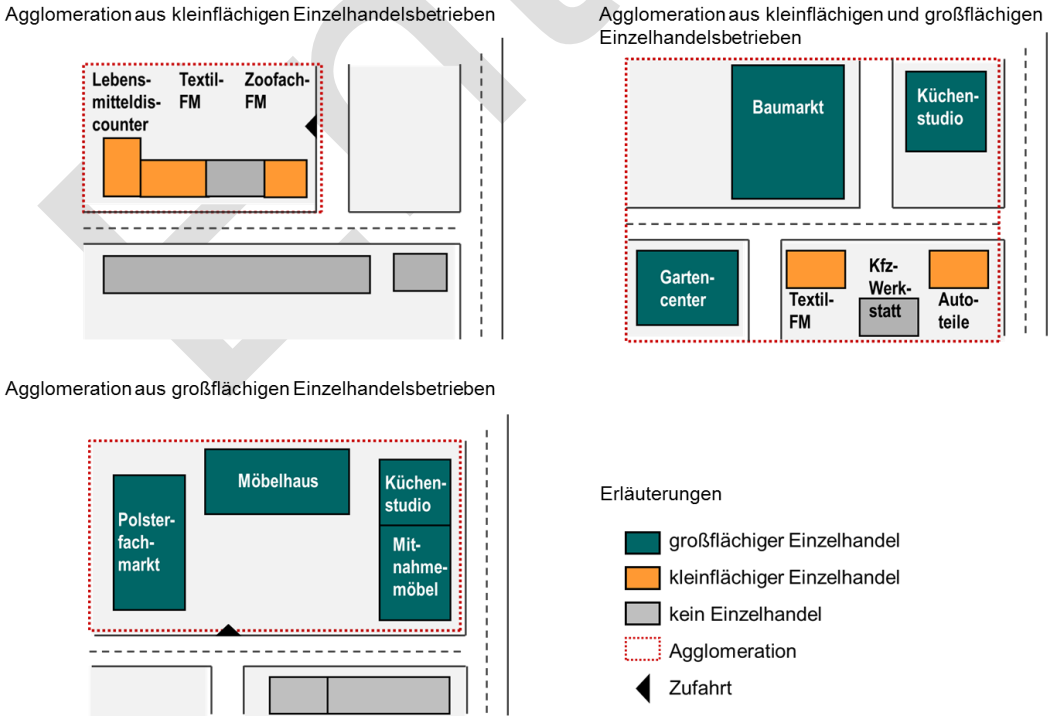
Es gibt verschiedene Typen von Agglomerationen. Diese können aus

- kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie
- großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestehen.

Einzelhandelsagglomerationen können durch

- Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben,
- Veränderungen im Bestand oder
- Erweiterungen vorhandener Standorte entstehen.

Abbildung 9: Typen von Einzelhandelsagglomerationen



Quelle: eigene Darstellung

Entwurf

Als häufig anzutreffendes Beispiel für eine gewachsene Agglomeration kann der Typus mit großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten (siehe Abbildung 9, Beispiel Agglomeration aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben) herangezogen werden. Bei einer Agglomeration mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Abbildung 9, Beispiel Möbelfachmärkte) handelt es sich häufig um Neuplanungen, die durch vorhabenbezogene Bebauungspläne im Planungsfall gefasst werden können, während bei bestehenden bzw. wachsenden Agglomerationen i.d.R. besonders die Bestandssituation zu berücksichtigen ist (vgl. dazu Steuerungsregel 5).

Spezifische Situationen ergeben sich dabei in der Praxis aus den Grundstückseigentumsverhältnissen und der Anzahl der Betreiber. So gehören beispielsweise im Bereich der Möbelbranche häufig mehrere Häuser an einem Agglomerationsstandort einem Betreiber (und Grundstückseigentümer). Typische Fachmarktagglomerationen setzten sich dagegen aus verschiedenen Betriebstypen, in unterschiedlichen Gebäuden mit unterschiedlichen Betreibern und zudem auch häufig differenzierten Grundstückseigentumsverhältnissen zusammen. In Ihrer Wirkung auf den Kunden stellen sie sich als eine Einheit dar (z.B. Indupark Dortmund, Hannibal Bochum).

Typisierende Nutzungsart Einkaufszentrum

Insbesondere bei gleichzeitig und / oder einheitlich geplanten Vorhaben mit mehreren Gebäuden, soll geprüft werden, ob die Einzelhandelsagglomeration die Anforderungen an ein **Einkaufszentrum** erfüllt. Da dieses wie auch sonstige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) Satz 1 BauNVO als typisierende Nutzungsart definiert ist, ergeben sich spezifische Festsetzungsmöglichkeiten (u.a. Gesamtverkaufsfläche, sortimentsspezifische Verkaufsflächen, Begrenzung der Randsortimente) für ein Sondergebiet Einkaufszentrum[32]. Ein Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Dezember 2012 (AZ 4 B 3.12) fasst seine Rechtsprechung zum Begriff des Einkaufszentrum wie folgt zusammen (eigene Hervorhebungen):

„Ein Einkaufszentrum im Sinne der Baunutzungsverordnung ist in Übereinstimmung auch mit dem allgemeinen Sprachgebrauch nur dann anzunehmen, wenn **eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumindest in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben** – vorliegt, die **entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als ‚gewachsen'** darstellt. Ein ‚gewachsenes' Einkaufszentrum setzt außer der räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die **einzelnen Betriebe aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogen**, als durch ein **gemeinsames Konzept** und **durch Kooperation miteinander verbunden** in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in **organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten**, etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung, dokumentieren."

Das Bundesverwaltungsgericht hat als Beispiele **organisatorischer oder betrieblicher Gemeinsamkeiten** eine gemeinsame Werbung und verbindende Sammelbezeichnung ge-

[32] vgl. zum Themenkomplex auch: Bischopink, O. (2012): Die Steuerung des Einzelhandels über Sondergebietsfestsetzungen. In: Kruse, Stefan (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel. Bonn, S. 135-158.

Entwurf

nannt, welche die Verbundenheit von Betrieben zu einem Einkaufszentrum dokumentiert. Es hat aber zugleich auch betont, dass dies **keine zwingenden Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum** sind. Eine Auseinandersetzung mit der konkreten Situation im Einzelfall ist daher unabdingbar.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 1. August 2002 (AZ 4 C 5.01) mit Bezug auf das Designer-Outlet-Center (DOC) in Zweibrücken greift die obige Formulierung auf und ergänzt sie um die Feststellung, dass ein **beschränktes Branchenspektrum** einer Einstufung als Einkaufszentrum nicht entgegensteht. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04. April 2008 (AZ 4 CN 3.07) wurde ergänzend klargestellt, dass auch eine **bauliche Zusammenfassung der einzelnen Betriebe in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex ("unter einem Dach")** für das Vorliegen eines Einkaufszentrums nicht zwingend ist.

Wenn also im Einzelfall die Nutzungseinheiten in verschiedenen Gebäuden untergebracht sind, kann es sich dennoch um ein Einkaufszentrum handeln. Voraussetzung ist dabei, dass die Baulichkeiten einander so zugeordnet sind, „dass sie – jedenfalls aus der Sicht der Kunden - funktional als eine Einheit erscheinen, etwa indem sie um einen gemeinsam zu nutzenden Freiraum herum angeordnet sind oder in anderer Weise als ein auch nach außen hin abgegrenzter einheitlicher Einkaufsbereich erscheinen.

Dementsprechend sind sogenannte **Fachmarktzenten** häufig als Einkaufszentren im Rechtssinne einzustufen. Unter einem Fachmarktzentrum versteht man eine Ansammlung von mehreren Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Geschäften verschiedener Branchen in einem Gebäudekomplex oder doch zumindest auf einem Grundstücksareal. Zum Fachmarktzentrum können durchaus auch Lebensmittelgeschäfte gehören. In der Regel werden Fachmarktzentren von einem Betreiber verwaltet und vermarktet. Abzugrenzen sind derartige Fachmarktzentren von **bloßen Fachmarktagglomerationen**, bei denen es an der rechtlich zur Qualifizierung als Einkaufszentrum gebotenen planvollen Zusammenfassung zu einem Zentrum fehlt. […]“[33]

Fallkonstellationen von Einzelhandelsagglomerationen

Fallkonstellationen von Einzelhandelsagglomerationen (siehe dazu Kapitel 10) sollen die Anwendbarkeit der Steuerungsregel 4 bzw. des Prüfkriteriums VIII. erleichtern. Sie greifen typisierend verschiedene Fälle von entstehenden oder der Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsagglomerationen auf und werden kurz hinsichtlich ihrer Konsensfähigkeit bewertet. Grundsätzlich ist die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb einer Einzelhandelsagglomeration immer kritisch zu sehen, da diese zu einem Entstehen und einer Verfestigung einer städtebaulich unerwünschten Agglomeration beiträgt. Ein Regionaler Konsens ist daher in einem solchen Fall grundsätzlich nicht zu erzielen. Das Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist dagegen i.d.R. konsensfähig, wenn die Prüfkriterien erfüllt sind und die Ziele und Steuerungsregeln des REHK eingehalten werden.

[33] Vgl. dazu Kuschnerus, U.; Bischopink, O.; Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 131f

Entwurf

Bei bestehenden Einzelhandelsagglomerationen an dezentralen Standorten besteht im Sinne des REHK das städtebauliche Ziel, den Zuwachs von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ansiedlungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind daher im Einzelfall vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Situation nur ausnahmsweise möglich. Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen des REHK soll das Mengengerüst der zentrenrelevanten Sortimente (bezogen auf Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment) dabei nicht erweitert werden. Dies impliziert in der Regel ein Planerfordernis für den Vorhabenstandort bzw. bei Verlagerungen auch für den Altstandort. Schließlich muss die Vorhabenbewertung im Rahmen des Konsensantrages bei derartigen Fallkonstellationen immer eine Aussage dazu beinhalten, welche künftige Entwicklung und ggf. auch welche baurechtliche Umsetzung seitens der Ansiedlungskommune beabsichtigt sind. Die Entwicklungsperspektiven bzw. städtebaulichen Zielvorstellungen sollen aus einem städtebaulichen Konzept (z.B. Einzelhandelskonzept) ableitbar sein.

6.4.5 Sortiments- bzw. betriebsspezifische Prüfschemata

Die sortiments- bzw. betriebsspezifischen Prüfschemata beziehen sich auf die **Prüfung eines einzelnen Betriebes bzw. Vorhabens (Neuansiedlung oder Veränderung).** Es muss vorab immer geprüft werden, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine **Einzelhandelsagglomeration** handelt oder eine solche durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht. Gleiches gilt für ein **Einkaufszentrum**. Zur Bestimmung einer regional bedeutsamen Einzelhandelsagglomeration (Einkaufszentrum) gemäß diesem Konzept ist die Definition mit den entsprechenden Erläuterungen der Steuerungsregel 4 heranzuziehen. Dabei ist vor allem auch das Umfeld des Vorhabenstandortes in die Betrachtung einzuschließen. Bei Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration oder eines Einkaufszentrums sind die Regelungen gemäß Steuerungsregel 4 zu beachten.

Es ergeben sich grundsätzlich drei Vorhabentypen:

- Einzelhandelsbetrieb,
- Einzelhandelsagglomeration und
- Einkaufszentrum.

Vor dem Hintergrund einer Neuansiedlung oder einer geplanten Veränderung des Bestandes ist die Prüfkulisse für das Konsensverfahren zu bestimmen. Diese bezieht sich auf einen einzelnen Betrieb (an einem Einzelstandort) oder ein Vorhaben mit mehreren Einzelhandelsbetrieben.

Bei Neuansiedlungen sind die Prüfkriterien immer auf das gesamte Vorhaben zu beziehen, das bedeutet, eine Einzelhandelsagglomeration ist wie „ein Betrieb“ zu prüfen.

Bei Veränderungen ist der Bestandschutz zu berücksichtigen (vgl. Steuerungsregel 5). Die Bewertung von Veränderungen an bestehenden Standorten ist anhand der Prüfkriterien vorhabenbezogen vorzunehmen, d.h. für einen einzelnen Betrieb (außerhalb einer Agglomerati-

Entwurf

on bzw. eines Einkaufszentrums) oder auch für ein Einkaufszentrum jeweils unter Berücksichtigung der Planung und des Bestandes. Bei einer Agglomeration können sich die Veränderungen auf einen oder mehrere Betrieb(e) beziehen; diese sind vorhabenbezogen in die Prüfung einzustellen.

Da der Gesamtbetrachtung von Einzelhandelsagglomerationen aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen Grenzen gesetzt sind (u.a. „Windhundrennen“), sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Kommunen für Einzelhandelsagglomerationen städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeiten sollen, die aufzeigen, wie mit diesen Einzelhandelsstandorten in ihrem Gemeindegebiet umzugehen ist. Auf diesem Wege sollen insbesondere entsprechende Grundlagen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Ziele und Steuerungsregeln des REHK geschaffen werden.

Mögliche Fallkonstellationen zur Prüfkulisse für die drei Vorhabentypen gibt das folgende Schaubild wieder:

Abbildung 10: Fallkonstellationen zur Prüfkulisse

Vorhabentyp	Neuansiedlung	Veränderung (Bestandsschutz berücksichtigen)
Einzelhandelsbetrieb	**gesamter Betrieb**	**gesamter Betrieb** (Bestand+Planung)
Einzelhandelsagglomeration	**gesamte Agglomeration**	**Betrieb(e), vorhabenbezogen** (Bestand+Planung)
Einkaufszentrum (EKZ)	**gesamtes Einkaufszentrum**	**gesamtes Einkaufszentrum** (Bestand+Planung)

Quelle: eigene Darstellung

Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt

Wenn ein großflächiges Vorhaben auf mindestens 50 % seiner Verkaufsfläche (oder mindestens 800 m²) zentrenrelevante Sortimente anbietet, ist ein entsprechender Sortimentsschwerpunkt anzunehmen. Dieses Vorhaben ist unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. dazu Abbildung 10) regional konsensfähig, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

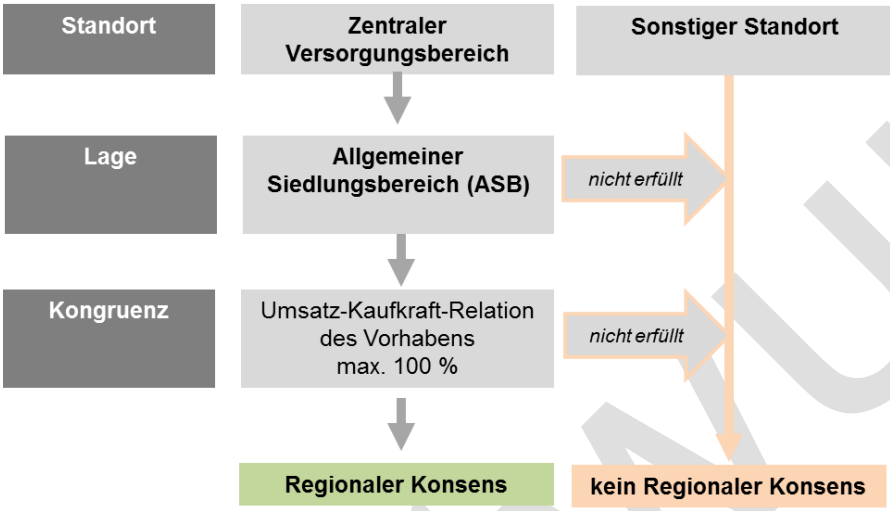
- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich
- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Umsatz (sortimentsspezifisch) des Vorhabens übersteigt nicht die lokale Kaufkraft der planenden Gemeinde (ggf. auch Teilbereich)
- angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens

Entwurf

Darüber hinaus genießen bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie Einkaufszentren außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Bestandsschutz (vgl. dazu Steuerungsregel 5).

An keinem sonstigen Standort ist somit regional bedeutsamer großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt konsensfähig.

Abbildung 11: Prüfschema für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt



Quelle: eigene Darstellung

Entwurf

Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. In der Regel handelt es sich dabei um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m², dazu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die kleineren, im Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinaus reichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren.

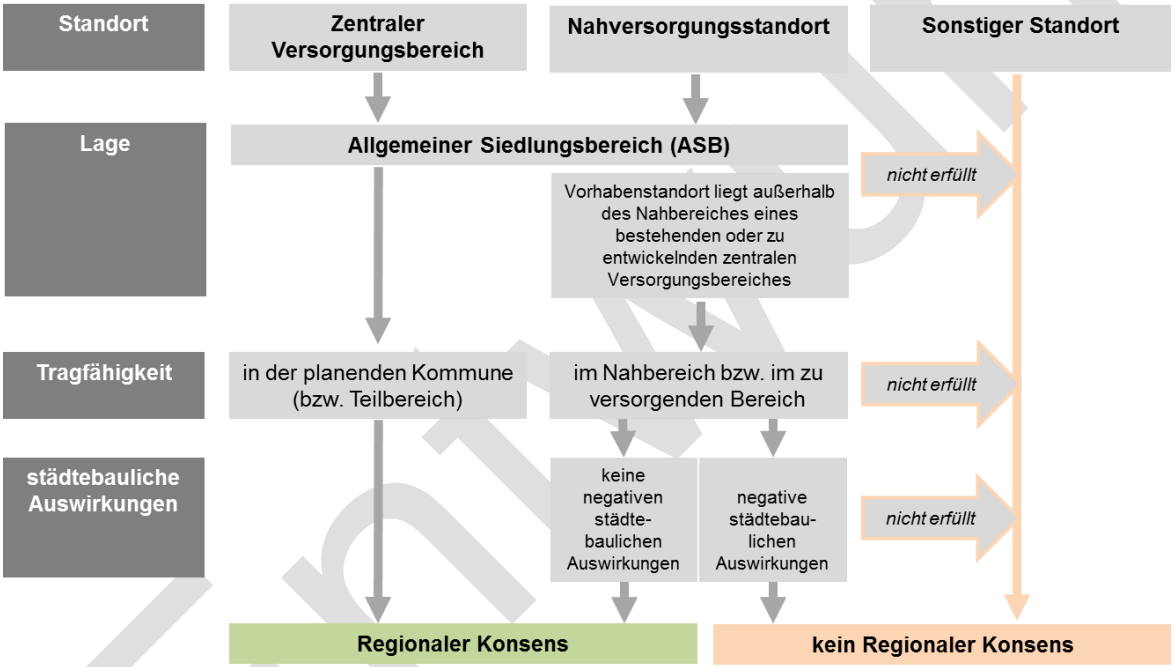
Hinsichtlich der Prüfkulisse für Einzelhandelsvorhaben ist insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten festzuhalten, dass für Einzelhandelsbetriebe, die in direkter Nachbarschaft zueinander liegen, die Agglomerationsregelung gemäß Steuerungsregel 4 anzuwenden ist. Danach sind die in einer Agglomeration geplanten Betriebe in ihrer Gesamtheit (wie ein großflächiger Betrieb) zu bewerten.

Ein Regionaler Konsens für regional bedeutsame Lebensmittelmärkte setzt folgende Kriterien voraus:

- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Nahversorgungsstandort (außerhalb des Nahbereiches eines bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches)
- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Tragfähigkeit (im Kernsortiment Lebensmittel) in Abhängigkeit von der Versorgungsaufgabe innerhalb der Kommune bzw. im Nahbereich
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO

An allen anderen Standorten sind somit regional bedeutsame großflächige Lebensmittelmärkte nicht konsensfähig.

Abbildung 12: Prüfschema für regional bedeutsame Lebensmittelmärkte



Quelle: eigene Darstellung

Bau- und Gartenmärkte

Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im baumarkt- und / oder gartenmarktspezifischen Bereich können grundsätzlich sowohl in zentralen Versorgungsbereichen oder auch an sonstigen Standorten angesiedelt werden.

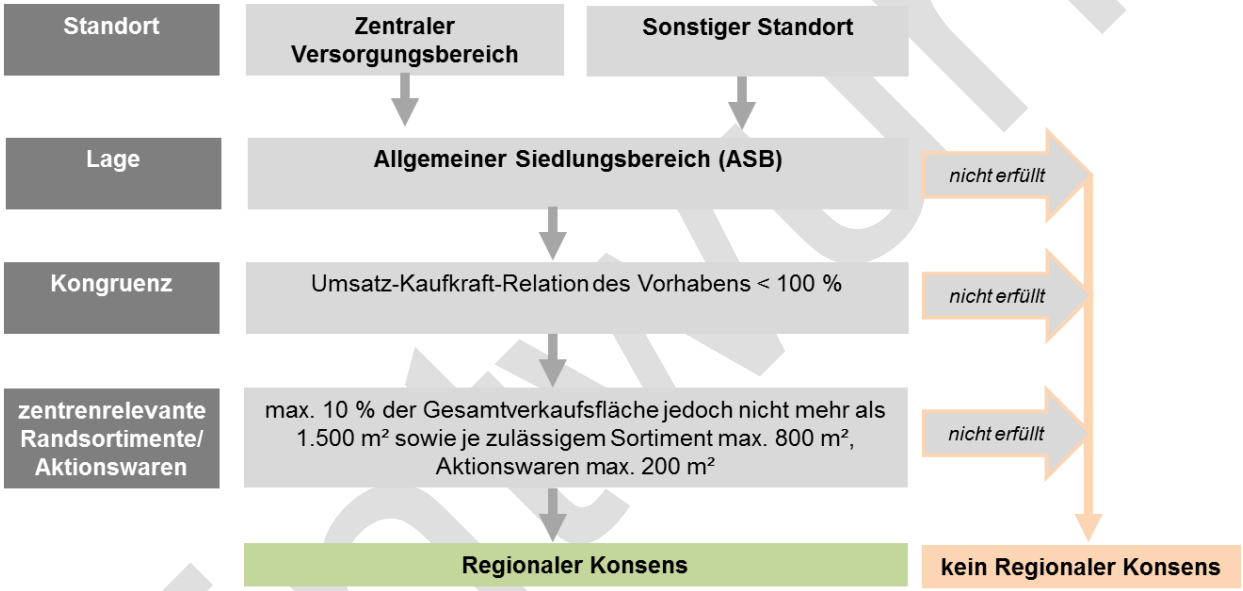
Das betriebsspezifische Prüfschema bezieht sich auf die Prüfung eines einzelnen Betriebes. Es muss vorab aber immer auch geprüft werden, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Einzelhandelsagglomeration handelt oder eine solche durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht. Ist dies der Fall, sind die Regelungen gemäß Steuerungsregel 4 zu beachten. Unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. dazu Abbildung 10) müssen

Entwurf

Vorhaben von Bau- und Gartenmärkten für einen Regionalen Konsens im Sinne dieses REHK folgende Bedingungen erfüllen:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Umsatz-Kaufkraft-Relation (je Kernsortiment): Vorhabenbezogen darf ein Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht überschritten werden.
- zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche sowie je zulässigem Sortiment max. 800 m² Verkaufsfläche
- Aktionswaren max. 200 m² Verkaufsfläche

Abbildung 13: Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte



Quelle: eigene Darstellung

Entwurf

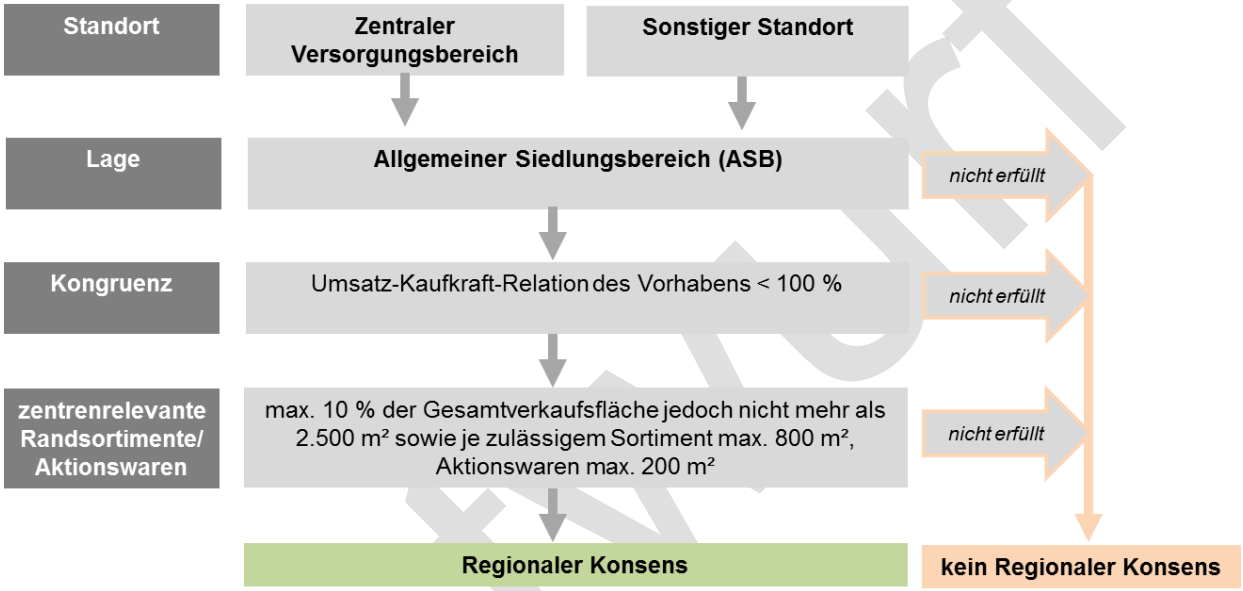
Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

Analog zu Bau- und Gartenmärkten ergibt sich auch für Möbelmärkte kein unabdingbarer Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen.

Das betriebsspezifische Prüfschema bezieht sich auf die Prüfung eines einzelnen Betriebes. Es muss vorab aber immer auch geprüft werden, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Einzelhandelsagglomeration handelt oder eine solche durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht. Ist dies der Fall, sind die Regelungen gemäß Steuerungsregel 4 zu beachten. Unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. dazu Abbildung 10) müssen Vorhaben von Möbelmärkten für einen Regionalen Konsens im Sinne dieses REHK folgende Bedingungen erfüllen:

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Umsatz-Kaufkraft-Relation (im Kernsortiment): Vorhabenbezogen darf ein Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht überschritten werden.
- zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche sowie je zulässigem Sortiment max. 800 m² Verkaufsfläche
- Aktionswaren max. 200 m² Verkaufsfläche

Abbildung 14: Prüfschema für Möbelmärkte



Quelle: eigene Darstellung

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelvanten Kernsortimenten

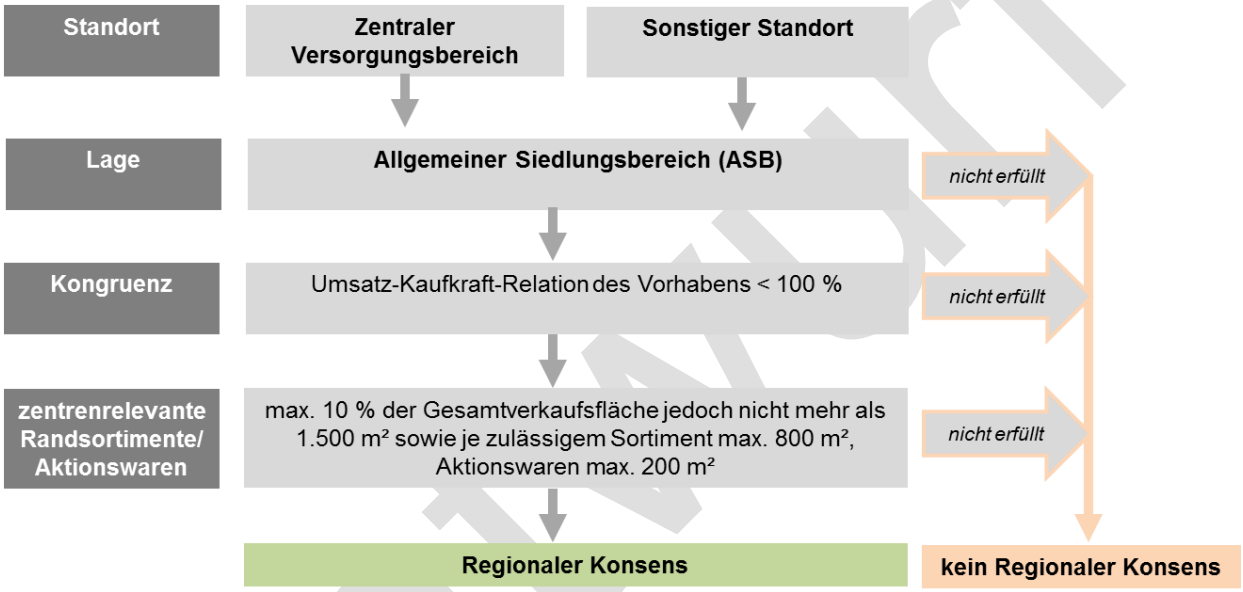
Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie beispielsweise ein Kfz- und Motoradzubehör-Fachmarkt oder nach örtlicher Spezifikation ein Lampen- und Leuchten-Fachmarkt oder Fahrradfachmarkt, können grundsätzlich sowohl in zentralen Versorgungsbereichen oder auch an sonstigen Standorten angesiedelt werden.

Das betriebsspezifische Prüfschema bezieht sich auf die Prüfung eines einzelnen Betriebes. Es muss vorab aber immer auch geprüft werden, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Einzelhandelsagglomeration handelt oder eine solche durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht. Ist dies der Fall, sind die Regelungen gemäß Steuerungsregel 4 zu beachten. Unter Berücksichtigung der relevanten Prüfkulisse (vgl. dazu Abbildung 10) müssen Vorhaben mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem Schwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Sortimenten (ohne Bau-, Garten- und Möbelmärkte) für einen Regionalen Konsens im Sinne dieses REHK folgende Bedingungen zu erfüllen:

Entwurf

- Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Umsatz-Kaufkraft-Relation (je Kernsortiment): Vorhabenbezogen darf ein Schwellenwert von 100 % für die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht überschritten werden.
- zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche jedoch nicht mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche sowie je zulässigem Sortiment max. 800 m² Verkaufsfläche
- Aktionswaren max. 200 m² Verkaufsfläche

Abbildung 15: Prüfschema für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment



Quelle: eigene Darstellung

Entwurf

7 Glossar – Erläuterungen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

- **Aktionswaren** sind Waren unterschiedlichster Art, die auf sogenannten Aktionsflächen, jeweils nur für einen kurzen Zeitraum, zu besonders günstigen Preisen, angeboten werden. Sie gehören üblicherweise zum Angebot von Fachmärkten und Lebensmitteldiscountern. In vielen Fällen besteht bei diesen Zusatzangeboten kein sachlicher Bezug zum Kernsortiment.
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute, wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK), ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
- Der **einzelhandelsrelevante Umsatz** eines Einzelhandelsbetriebes ergibt sich aus den geschätzten Jahresumsätzen in den einzelnen angebotenen Sortimenten. Er wird i.d.R. auf Basis ortstypischer, durchschnittlicher oder betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten ermittelt.
- Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
- Ein **Factory Outlet Center (FOC)** ist eine Ansammlung mehrerer mittel- bis großflächiger Fabrikverkaufsläden. Im Gegensatz zu klassischen Fabrikverkaufsläden werden in einem FOC Markenartikel direkt vom Hersteller / Markeninhaber oder einem von ihm beauftragten Dritten, losgelöst vom Ort der Herstellung, veräußert. Im Wesentlichen handelt es sich bei den angebotenen Waren um typische, zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung und Schuhe. Die Preise der Waren liegen üblicherweise deutlich unter dem handelsüblichen Niveau (mind. 30 %).
  FOC werden in der Regel einheitlich geplant, realisiert und gemanagt. Sie sind somit i.d.R. als Einkaufszentrum i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu behandeln.

  Markenartikel sind Waren, deren Lieferung in gleich bleibender oder verbesserter Güte vom Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und
  - die selbst oder
  - deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung
  - mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

Entwurf

Sämtliche Waren eines Fabrikverkaufsladens müssen mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern),
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft),
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen),
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben oder trotz Order des Einzelhandels nicht an ihn ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden),
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, neue Trends, Innovationen, Entwicklungen oder Ausführungen auf Ihre Marktfähigkeit zu testen), oder
- Überhangproduktionen (Waren, die vom Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung bzw. der Order des Einzelhandels über den Bedarf des Einzelhandels hinaus produziert wurden).

(vgl. dazu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.2012, AZ 1 KN 215/10; OVG für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 22.04.2010, AZ 1 KN 19/09)

- Das **Kernsortiment** (bzw. Hauptsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Hauptsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
- Der **Naheinzugsbereich** eines Lebensmittelmarktes beschreibt den fußläufig erreichbaren Wohnsiedlungsbereich in einer idealtypischen Entfernung vom Einzelhandelsstandort von rund 600 m. In Einzelfällen kann dieser in Abhängigkeit von siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (u.a. Siedlungsdichte) variieren.
  - **Randsortimente** haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt. Im Sinne des REHK sind Vorhaben als regional bedeutsam einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind.

Entwurf

- Im Sinne des REHK sind **Vorhaben** als **regional bedeutsam** einzustufen, sobald sie, allein betrachtet aber ggf. auch im Rahmen einer Einzelhandelsagglomeration, eine überörtliche Bedeutung entwickeln, d.h. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur bzw. Zentrenstruktur mindestens einer Nachbarkommune zu erwarten sind.
  Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regional bedeutsam sind, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. In der Regel handelt es sich dabei um Märkte ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m², dazu zählen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Die kleineren, im Allgemeinen nicht über das lokale Einzugsgebiet hinaus reichenden Lebensmittelmärkte unterliegen lediglich der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der förmlichen Verfahren.

  - „**Shopping-Center** sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken. Sie sind charakterisiert durch:
  - räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe unterschiedlicher Größe,
  - eine Vielzahl von Fachgeschäften unterschiedlicher Branchen, in der Regel in Kombination mit einem oder mehreren dominanten Anbietern (Warenhaus / Kaufhaus / SB-Warenhaus),
  - ein großzügig bemessenes Angebot an PKW-Stellplätzen,
  - zentrales Management bzw. zentrale Verwaltung,
  - gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z.B. Werbung) und verfügen im Allgemeinen über eine Einzelhandels(geschäfts-)fläche von mindestens 10.000 m². Soweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb baulich und / oder rechtlich nicht in das Center integriert ist, aus Sicht der Verbraucher mit diesem jedoch eine Einheit bildet, gilt er als Teil des Shopping-Centers. Hotels, Wohnungen und neutrale Büroflächen werden nicht als Bestandteile des Shopping-Centers betrachtet. Außer den vom Einzelhandel belegten Geschäftsflächen verfügt ein Einkaufszentrum über weitere von gewerblichen Nutzern angemietete Flächen. Zu unterscheiden ist dabei insbesondere zwischen Flächen
    - für gastronomische Einrichtungen, für Dienstleistungsbetriebe aller Art (Bank, Reisebüro, Kino, Fitness-Studio u.a.)“ (EHI 2011).

Entwurf

8 Geschäftsordnung des Arbeitskreises „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“

Präambel

Die kommunale Planungshoheit umfasst das Recht der Gebietskörperschaften, die jeweilige städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten. Zu diesem Recht zählt auch die Planung für städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wie etwa Masterpläne Einzelhandel. Aus dem Recht der kommunalen Planungshoheit folgen weiter Informations-, Anhörungs- und Beteiligungsrechte der Gemeinden bei übergeordneten Planungen.

Mit dem „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ haben sich die beteiligten Gemeinden durch eine Interkommunale Vereinbarung eine Selbstverpflichtung gegeben, die dem entsprechenden Arbeitskreis eine gewisse Autonomie (“einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung“) zugesteht. Dazu gehört auch diese Geschäftsordnung, die die Arbeitsfähigkeit des Arbeitskreises sicherstellt, ohne die Planungshoheit der Kommunen einzuschränken.

In der Kooperation zum Regionalen Einzelhandelskonzept des östlichen Ruhrgebiets und angrenzender Bereiche (Westfälisches Ruhrgebiet) haben die beteiligten Gemeinden vereinbart, sich gegenseitig über Einzelhandelsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung zu informieren, in nachbarlicher Erörterung im Kreis betroffener Kommunen einen regionalen Konsens anzustreben und die im Regionalen Konsens getroffenen Vereinbarungen durch entsprechende planungsrechtliche Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die Planungshoheit der beteiligten Kommunen und die Souveränität der Räte bei der Entscheidung im Einzelfall bleiben davon unberührt. Das gemeinsam mit Hilfe eines Gutachters erarbeitete Regionale Einzelhandelskonzept bietet die inhaltliche und verfahrensmäßige Grundlage.

Zur Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Arbeitskreis gebildet, dem neben Vertretern der beteiligten Kommunen, der Gutachter sowie Vertreter der zugehörigen Industrie- und Handelskammern, Einzelhandelsverbände, Kreise, Bezirksregierungen und des Regionalverbandes Ruhr angehören.

Mittlerweile ist das Konzept zum dritten Mal fortgeschrieben worden.

Auf der Grundlage dieser 3. Fortschreibung (Stand 2020) gibt sich der Arbeitskreis folgende Geschäftsordnung:

Entwurf

1. Arbeitskreis und Beteiligte

1.1. Zusammensetzung

Mitglieder im Arbeitskreis sind die Vertreter der beteiligten Kommunen, die Vertreter der zuständigen Industrie- und Handelskammern, Einzelhandelsverbände, der Kreise, der Bezirksregierungen und des Regionalverbandes Ruhr. Der Gutachter berät den Arbeitskreis.

Beteiligte sind die Kommunen, die das Regionale Einzelhandelskonzept und die interkommunale Vereinbarung durch Ratsbeschluss anerkannt haben. Kommunen, die der Vereinbarung noch nicht beigetreten sind, können Gaststatus erhalten.

1.2 Ausschluss

Der Arbeitskreis behält sich vor bei Zuwiderhandlung gegen die interkommunale Vereinbarung gegenüber der jeweiligen Kommune tätig zu werden.

2. Vorsitz und Geschäftsführung

Der Arbeitskreis wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und seinen Stellvertreter für die Dauer von zwei Jahren. Eine Wiederwahl ist zulässig. Jedem Mitglied steht eine Stimme zu. Die Aufgaben des Vorsitzenden sind insbesondere die Leitung der Sitzungen und die Vertretung des Arbeitskreises nach außen sowie in Absprache mit der Geschäftsführung die Festlegung der Tagesordnungen und die Sichtung und Zulassung von Anträgen und Unterlagen.

Die Geschäftsführung wird vom Arbeitskreis bestellt.

3. Sitzungen und Veranstaltungen

Die Sitzungstermine werden spätestens in der letzten Sitzung eines Jahres für das Folgejahr festgelegt. Sitzungen sollen etwa alle drei Monate stattfinden. Bei Bedarf können in Absprache zwischen den Vorsitzenden und der Geschäftsführung zusätzliche Termine (Sondersitzung) anberaumt werden.

4. Arbeitsgruppen

Zur Vorbereitung von Entscheidungen und Meinungsbildungen kann der Arbeitskreis Arbeitsgruppen bilden. Deren Geschäftsführung obliegt der Geschäftsstelle des Arbeitskreises.

Entwurf

5. Regionale Konsensverfahren

5.1 Anträge und Unterlagen

Das Regionale Konsensverfahren für ein Vorhaben ist von der Standortgemeinde mindestens vier Wochen vor der entsprechenden Sitzung mit entscheidungsvorbereitenden Unterlagen auf elektronischem Wege bei der Geschäftsstelle zu beantragen. Die Geschäftsstelle sammelt die Unterlagen und stellt diese spätestens drei Wochen vor der entsprechenden Sitzung den Mitgliedern zur Verfügung. Verspätet eingehende Unterlagen werden in der Tagesordnung nicht berücksichtigt.

5.2 Entscheidungen zum Regionalen Konsens

Der Arbeitskreis prüft anhand der vorliegenden Unterlagen, ob ein Vorhaben die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes einhält. Ist dies der Fall, wird der Regionale Konsens festgestellt.

Werden die Prüfkriterien insgesamt nicht erfüllt, ist davon auszugehen, dass auch die Ziele und Steuerungsregeln nicht erfüllt werden. Somit ist ein Regionaler Konsens nicht möglich. Es folgt ein ablehnender Beschluss im Arbeitskreis.

Werden die Kriterien nur in Teilen nicht eingehalten, ist auch davon auszugehen, dass die Ziele und Steuerungsregeln des REHK nicht konsequent eingehalten werden. In eindeutig bestimmten Ausnahmefällen (1. Planstandort befindet sich nicht oder nur teilweise in einem zentralen Versorgungsbereich. 2. Geringfügige Überschreitung des Schwellenwertes der Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 %.) ist diesbezüglich eine Billigung möglich. Die Billigung im Rahmen des Konsensverfahrens setzt immer eine auf Initiative der Standortkommune eingeleitete Abstimmung mit den betroffenen Kommunen voraus. Dabei muss die Standortkommune selbst aktiv werden, damit die Kriterien zur Billigung umgesetzt werden. Wird ein Einhalten der Kriterien nicht erlangt, sind die Voraussetzungen für einen Regionalen Konsens nicht erfüllt, so dass die Billigung hinfällig ist.

Zur Feststellung des Regionalen Konsenses bzw. zur Billigung eines Vorhabens wird eine Abstimmung im Arbeitskreis vorgenommen. Stimmberechtigt sind dabei die Vertreter aller Kommunen (Beteiligte), wobei jeder Kommune eine Stimme zusteht. Die Kommunen, die nicht nur unerheblich von dem Vorhaben betroffen sind, müssen an der Entscheidung mitwirken, alle Übrigen können ihr auch fernbleiben. Die Entscheidung erfolgt grundsätzlich in der Sitzung des Arbeitskreises. Im Verhinderungsfalle kann das Votum auch schriftlich gegenüber den Vorsitzenden und der Geschäftsstelle abgegeben werden. Konsens ist erzielt, wenn die Abstimmung keine Gegenstimmen ergibt.

Die übrigen Mitglieder wirken an der Meinungsbildung mit, sind jedoch nicht abstimmungsberechtigt.

5.3 Konsequenzen

Der Regionale Konsens fließt in die förmlichen Planverfahren ein und ist bei der Entscheidung der Standortkommune über das Projekt zu berücksichtigen. Ist für ein

Entwurf

Vorhaben der Konsens festgestellt, tragen die betreffenden Kommunen bei unveränderter Planung im Rahmen der nachbargemeindlichen Beteiligung in Bauleitplanverfahren keine Einwendungen bezüglich einzelhandelsrelevanter Auswirkungen mehr vor.

5.4 Verjährung eines Regionalen Konsenses

Wird ein Vorhaben nicht binnen drei Jahren nach Erteilung des Regionalen Konsenses umgesetzt, ist im Arbeitskreis ggf. eine Verlängerung um maximal weitere drei Jahre zu beantragen. Diese ist unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Prüfkriterien zu begründen und belegen.

6. Erarbeitung und Änderung des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK)

Das REHK ist von den Räten der beteiligten Kommunen (in der Regel durch Beschluss) anerkannt worden.

In gewissen Abständen werden erfahrungsgemäß Änderungen oder Fortschreibungen des Konzeptes erforderlich sein. Diese werden eingeleitet, wenn die Mitglieder des Arbeitskreises dies mehrheitlich beschließen, wobei jedem Mitglied eine Stimme zusteht.

Das geänderte oder fortgeschriebene Konzept bedarf wiederum der Zustimmung der Räte. Eine Ausnahme sind gesetzliche Änderungen mit gegenüber den festgelegten Kriterien einschränkender Wirkung. Diese können nach einstimmigem Beschluss des Arbeitskreises in das Konzept eingearbeitet werden.

7. Kosten

Die Kosten für die Sitzungen des Arbeitskreises und der Arbeitsgruppen trägt jedes Mitglied für sich selbst.

Soweit Kosten für die Erarbeitung, Änderung oder Fortschreibung des REHK oder die Durchführung von (fach-)öffentlichen Veranstaltungen entstehen, werden diese von den beteiligten Gemeinden nach folgendem Schlüssel getragen. Die Hälfte der unrentierlichen Kosten (nach Abzug etwaiger Fördermittel oder freiwilliger Beiträge der Mitglieder) wird gleichmäßig auf die Gemeinden verteilt, die andere Hälfte entsprechend der Einwohnerzahl der Gemeinden. Maßgeblich sind die jeweils aktuellsten Daten von IT.NRW.

„Laufende“ Kosten (z. B. Datenaufbereitung, Geschäftsführung) werden ebenfalls nach diesem Schlüssel umgelegt.

Entwurf

8. Abstimmungen

Bei Abstimmungen, die den regionalen Konsens betreffen, sind nur die Beteiligten, d.h. die Kommunen stimmberechtigt. Bei Abstimmungen über Funktion und Organisation des Arbeitskreises (Fortschreibung, Einrichtung von Arbeitsgruppen, Entscheidung über Gutachterbeauftragung etc.) sind alle Mitglieder stimmberechtigt.

9. Inkrafttreten

Diese Geschäftsordnung tritt nach Beschluss durch den Arbeitskreis in Kraft.

Entwurf

9 Erläuterungen zur Standortstruktur

(vgl. dazu Karte 8 und Karte 9)

9.1 Haupt- und Nebenzentren

Gemeinde	Bezeichnung	Zentrenkategorie
Bergkamen	Bergkamen	Hauptzentrum
Bochum	Bochum	Hauptzentrum
Bochum	Wattenscheid	Nebenzentrum
Bochum	Querenburg Uni-Center	Nebenzentrum
Bochum	Linden	Nebenzentrum
Bochum	Langendreer - Alter Bahnhof	Nebenzentrum
Bochum	Gerthe	Nebenzentrum
Bochum	Langendreer - Dorf	Nebenzentrum
Bochum	Altenbochum	Nebenzentrum
Bochum	Brenschede	Nebenzentrum
Bochum	Große Voede	Nebenzentrum
Bochum	Hattinger Straße	Nebenzentrum
Bochum	Weitmar-Mark	Nebenzentrum
Bochum	Weitmar-Mitte	Nebenzentrum
Bochum	Werne	Nebenzentrum
Bönen	Bönen	Hauptzentrum
Castrop-Rauxel	Castrop-Rauxel	Hauptzentrum
Datteln	Datteln	Hauptzentrum
Dortmund	Dortmund-City	Hauptzentrum
Dortmund	Hombruch	Nebenzentrum
Dortmund	Aplerbeck	Nebenzentrum
Dortmund	Brackel	Nebenzentrum
Dortmund	Eving	Nebenzentrum
Dortmund	Hörde	Nebenzentrum
Dortmund	Lütgendortmund	Nebenzentrum
Dortmund	Mengede	Nebenzentrum
Dortmund	Scharnhorst	Nebenzentrum
Dortmund	Nordstadt	Nebenzentrum

Gemeinde	Bezeichnung	Zentrenkategorie
Dortmund	Huckarde	Nebenzentrum
Fröndenberg	Fröndenberg	Hauptzentrum
Gelsenkirchen	Gelsenkirchen	Hauptzentrum
Gelsenkirchen	Buer	Hauptzentrum
Gelsenkirchen	Erle	Nebenzentrum
Gelsenkirchen	Horst - Essener Str.	Nebenzentrum
Gelsenkirchen	Resse	Nebenzentrum
Gelsenkirchen	Schalke	Nebenzentrum
Gelsenkirchen	Rotthausen	Nebenzentrum
Gelsenkirchen	Horst - Markenstr.	Nebenzentrum
Hagen	Hagen	Hauptzentrum
Hagen	Hohenlimburg	Nebenzentrum
Hagen	Haspe	Nebenzentrum
Hagen	Boele	Nebenzentrum
Hagen	Eilpe	Nebenzentrum
Hamm	Hamm	Hauptzentrum
Hamm	Werries	Nebenzentrum
Hamm	Rhynern	Nebenzentrum
Hamm	Pelkum-Wiescherhöfen	Nebenzentrum
Hamm	Herringen	Nebenzentrum
Hamm	Bockum-Hövel	Nebenzentrum
Hamm	Heessen	Nebenzentrum
Hattingen	Hattingen	Hauptzentrum
Herdecke	Herdecke	Hauptzentrum
Herne	Herne	Hauptzentrum
Herne	Wanne	Nebenzentrum
Holzwickede	Holzwickede	Hauptzentrum
Kamen	Kamen	Hauptzentrum
Lünen	Lünen	Hauptzentrum
Lünen	Brambauer	Nebenzentrum
Lünen	Lünen-Süd	Nebenzentrum
Schwerte	Schwerte	Hauptzentrum
Selm	Kreisstraße / Burg Botzlar	Hauptzentrum
Selm	Ludgeristr.	Nebenzentrum

Gemeinde	Bezeichnung	Zentrenkategorie
Unna	Unna	Hauptzentrum
Unna	Königsborn	Nebenzentrum
Unna	Massen	Nebenzentrum
Waltrop	Waltrop	Hauptzentrum
Werl	Werl	Hauptzentrum
Werne	Werne	Hauptzentrum
Wetter	Wetter	Hauptzentrum
Witten	Witten	Hauptzentrum
Witten	Annen	Nebenzentrum
Witten	Herbede	Nebenzentrum

Entwurf

9.2 Agglomerationen > 5.000 m² Verkaufsfläche

Gemeinde	Bezeichnung	Sortimentsschwerpunkte
Bergkamen	An der Bummannsburg	Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia, Bekleidung
Bergkamen	Geschwister-Scholl-Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel
Bochum	Castroper Hellweg	Baumarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel, PBS
Bochum	Dückerweg	Möbel, Kfz-Zubehör, Elektronik / Multimedia
Bochum	Ottostraße	Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Motorradzubehör
Bochum	Hannibal	Möbel, Elektronik / Multimedia, Nahrungs- und Genussmittel, Fahrräder
Bochum	Hofsteder Str.	Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia, Möbel, Baumarktsortimente
Bochum	Ruhrpark	Bekleidung, Sportartikel, Spielwaren, Nahrungs- und Genussmittel, GPK / Haushaltswaren
Castrop-Rauxel	Siemensstraße	Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia, Möbel
Castrop-Rauxel	Westring	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel
Dortmund	Aplerbeck-Ost	Bau- und Gartenmarktsortimente, Sportartikel, Möbel, Elektronik / Multimedia
Dortmund	Bornstraße	Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel, Nahrungs- und Genussmittel
Dortmund	Indupark	Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente, Elektronik / Multimedia, Nahrungs- und Genussmittel
Gelsenkirchen	Buschgrundstr.	Bau- und Gartenmarktsortimente
Gelsenkirchen	Grothusstraße	Bau- und Gartenmarktsortimente
Gelsenkirchen	Willy-Brandt-Allee / Emscherstr.	Möbel, Wohneinrichtungsartikel, Nahrungs- und Genussmittel,
Hagen	Eckeseyer Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente
Hagen	Am Ringofen	Möbel, Sportartikel, Spielwaren
Hagen	Auf dem Lölfert	Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung
Hagen	Elseyer Str.	Elektronik / Multimedia, Nahrungs- und Genussmittel
Hagen	Alexanderstr.	Nahrungs- und Genussmittel
Hagen	Kabeler Str.	Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente
Hagen	Schwerter Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel
Hagen	B1 Discount Baumarkt	Bau- und Gartenmarktsortiment
Hamm	Münsterstr. / Sachsenring	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel

Gemeinde	Bezeichnung	Sortimentsschwerpunkte
Hamm	Römerstr.	Nahrungs- und Genussmittel, Einrichtungsartikel
Hamm	Dortmunder Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel, Möbel und Einrichtungsartikel
Hamm	Heessener / Ahlener Str.	Möbel, Einrichtungsartikel
Hamm	Dr. Loeb-Caldenhof-Str.	Gartenmarktsortimente
Hattingen	Beul I	Nahrungs- und Genussmittel, Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel, Einrichtungsartikel
Hattingen	Beul II	Bau- und Gartenmarktsortimente, Einrichtungsartikel
Hattingen	Am Büchsenschütz	Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel, Einrichtungsartikel
Herne	Roonstr.	Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente
Holzwickede	Wilhelmstr.	Einrichtungsartikel, Bekleidung, Möbel, Nahrungs- und Genussmittel
Kamen	Kamen Karree	Möbel, Gartenmarktsortimente
Kamen	Zollpost	Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente
Lünen	Kupferstr.	Bau- und Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo
Schwerte	Beckestr.	Nahrungs- und Genussmittel, Einrichtungsartikel
Selm	Lüdinghausener Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente
Unna	Feldstraße	Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente
Werne	Hansaring	Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel
Witten	Brauckstr.	Möbel, Baumarktsortimente
Witten	Dortmunder Str.	Bau- und Gartenmarktsortimente

9.3 Ergänzungsstandorte > 5.000 m² Verkaufsfläche

Gemeinde	Anbieter	Bezeichnung
Bergkamen	Röttgers Gartencenter	Erlentiefenstr.
Bergkamen	Poco	Industriestr.
Bergkamen	Garten König	Rathenaustr.
Bochum	Edeka Burkowski	Alleestr.
Bochum	Gartencenter Augsburg	Am Ruhrpark
Bochum	Bauhaus	Fritz-Reuter-Str.
Bochum	Hardi Möbelhandel	Werner Hellweg
Bochum	Hagebaumarkt	Hauptstr.
Bochum	Schley's Blumen Paradies	Wattenscheider Hellweg
Bochum	Möbel Hardeck	Werner Hellweg
Castrop-Rauxel	Möbel Tegro	Bockenfelder Str.
Datteln	Hornbach	Walter-Sauer-Str.
Dortmund	Risse Gartencenter	Emschertalstr.
Dortmund	Hellweg	Hannöversche Str.
Dortmund	Hellweg	Zillestr.
Gelsenkirchen	Gartenmarkt Düsing	Braukämperstr.
Gelsenkirchen	Hornbach	Caubstr.
Gelsenkirchen	Holz Meyer Bau-Supermarkt	Dessauer Str.
Gelsenkirchen	Schleys Blumenparadies	Heistr.
Hagen	Gartencenter Augsburg	Am Paulshof
* Hagen	Möbel Sonneborn	Haßleyer Str.

Entwurf

Gemeinde	Anbieter	Bezeichnung
Hamm	Hellweg	Östingstr.
Hamm	Polster aktuell	Münsterstr.
Hamm	Obi	Sachsenweg
Hamm	Möbel Höffner	Rhynern
Herne	Real	Am Großmarkt
Herne	Möbel Zurbrüggen	Am Westerfeld
Herne	Hornbach	Bochumer Str.
Herne	Bauen + Leben	Heerstr.
Herne	Decathlon	Holsterhauser Str.
Lünen	toom Baumarkt	Buchenberg
Schwerte	Wohnwelt Reuper	An der Silberkuhle
Schwerte	Gartencenter Augsburg	Hörder Str.
Schwerte	Gartencenter Pötschke	Overberger Weg
Schwerte	toom Baumarkt	Schützenstr.
Werl	Möbel Turflon	Prozessionsweg
Werl	Hellweg	Soester Str.

* = gesicherte Planung

Ein Planvorhaben wird - in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune - immer dann als gesicherte Planung eingestuft, wenn Planungsrecht besteht, eine konkrete Investitionsabsicht erkennbar und ggf. eine erforderliche landesplanerische Abstimmung erfolgt ist bzw. wenn das Objekt im Bau ist.

Entwurf

10 Fallkonstellationen von Einzelhandelsagglomerationen

Als Anhaltspunkte für die Anwendung der Steuerungsregel 4 (vgl. dazu Kapitel 5.2.4) bzw. des Prüfkriteriums VIII (vgl. dazu Kapitel 6.4.4) wurden nachfolgend dargestellte Fallkonstellationen zum Entstehen neuer und zur Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsagglomerationen entwickelt:

A. Bestehende Einzelhandelsagglomerationen

A1: Veränderung (z.B. Erweiterung, Sortimentsänderung) eines klein- oder großflächigen Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment am bestehenden Standort innerhalb einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration

A2: Neuansiedlung eines klein- oder großflächigen Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration

A3: Veränderung (z.B. Erweiterung, Sortimentsänderung) eines klein- oder großflächigen Betriebes mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am bestehenden Standort innerhalb einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration

A4: Neuansiedlung eines klein- oder großflächigen Betriebes mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Bereich einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration

A5: Veränderungen innerhalb einer bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Verlagerung** eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

A6: Veränderungen innerhalb einer bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Verlagerung** eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
A6.1 (Beispiel): … an einen aufgegebenen Standort (ehemals zentrenrelevantes Kernsortiment),
A6.2 (Beispiel): …an einen aufgegebenen Standort (ehemals nicht zentrenrelevantes Kernsortiment),

A7: Veränderungen innerhalb einer städtebaulich nicht erwünschten bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Neuansiedlung** eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

B. Entstehende Einzelhandelsagglomeration

B1: Durch **Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **zu zwei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsbetrieben** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.

Entwurf

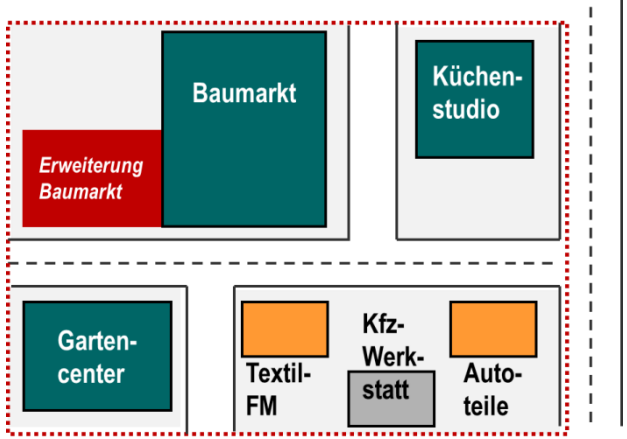
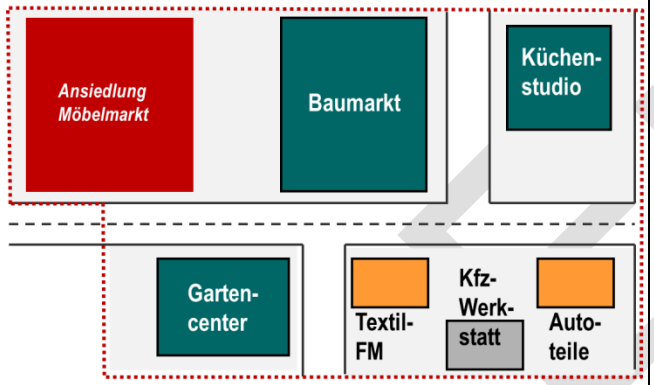
B2: Durch **Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **zu zwei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsbetrieben** mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.

B3: Durch **Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes** mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.

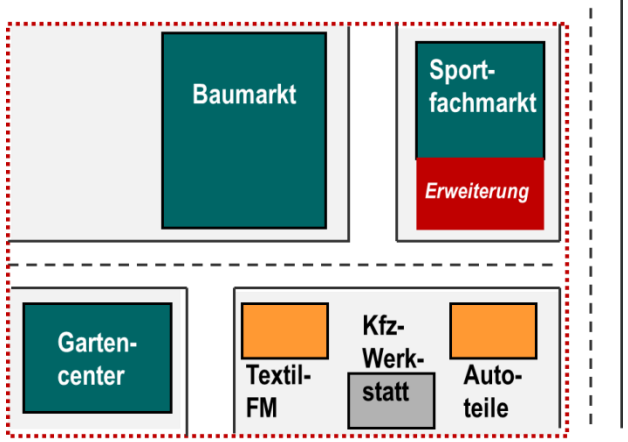
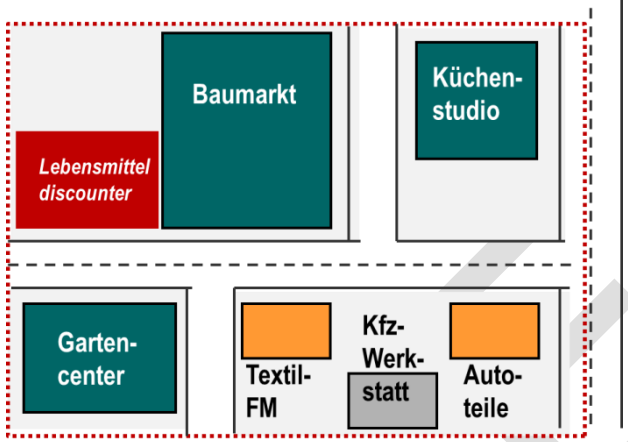
B4: Durch eine **komplette Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.

Entwurf

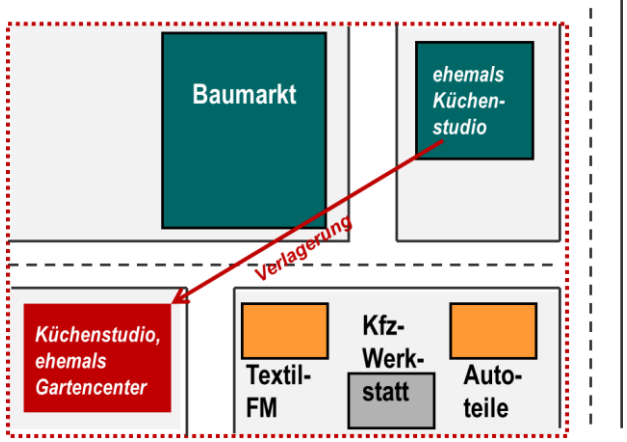
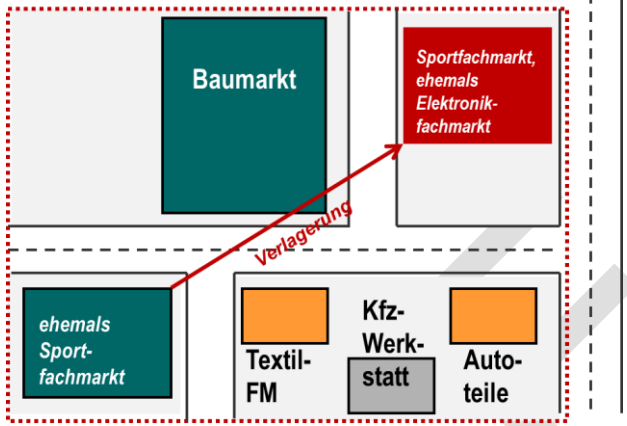
Fallkonstellationen zu Einzelhandelsagglomerationen

A. Bestehende Einzelhandelsagglomerationen		
A1: Veränderung (z.B. Erweiterung, Sortimentsänderung) eines klein- oder großflächigen Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment am bestehenden Standort innerhalb einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration		
	*Beispiel:* *Baumarkt erweitert innerhalb einer bestehenden Agglomeration.*	Bewertung: Bei Einhalten der Prüfkriterien konsensfähig. Eine Begrenzung der (zentrenrelevanten) Randsortimente bezieht sich dabei auf den Einzelhandelsbetrieb und nicht auf die gesamte Agglomeration.
A2: Neuansiedlung eines klein- oder großflächigen Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Bereich einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration		
	*Beispiel:* *Möbelmarkt wird zusätzlich (neu) angesiedelt*	Bewertung: Bei Einhalten der Prüfkriterien konsensfähig. Eine Begrenzung der (zentrenrelevanten) Randsortimente bezieht sich dabei auf den Einzelhandelsbetrieb und nicht auf die gesamte Agglomeration.

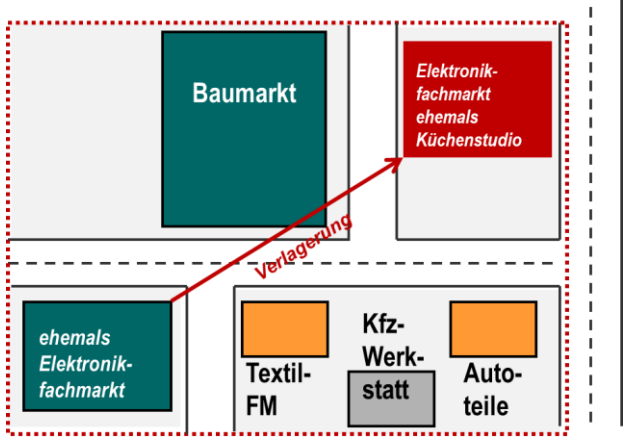
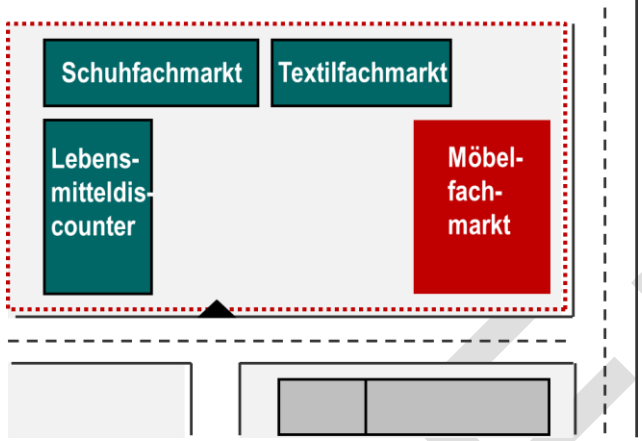
Entwurf

<table>
<tr><td colspan="3">A3: Veränderung (z.B. Erweiterung, Sortimentsänderung) eines klein- oder großflächigen Betriebes <u>mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment</u> am bestehenden Standort innerhalb einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Beispiel:
Sportfachmarkt erweitert innerhalb einer bestehenden Agglomeration.</td><td>Bewertung:
Nicht konsensfähig, nicht kompatibel mit den Zielen des LEP NRW.</td></tr>
<tr><td colspan="3">A4: Neuansiedlung eines klein- oder großflächigen Betriebes <u>mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment</u> im Bereich einer bestehenden dezentralen Einzelhandelsagglomeration</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Beispiel:
Lebensmitteldiscounter wird zusätzlich (neu) angesiedelt</td><td>Bewertung:
Nicht konsensfähig, nicht kompatibel mit den Zielen des LEP NRW.</td></tr>
</table>

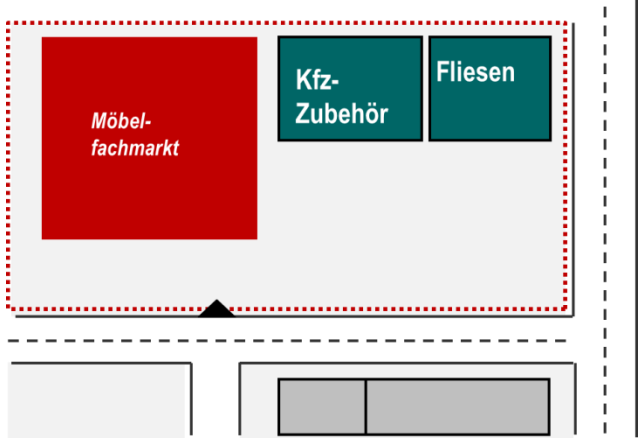
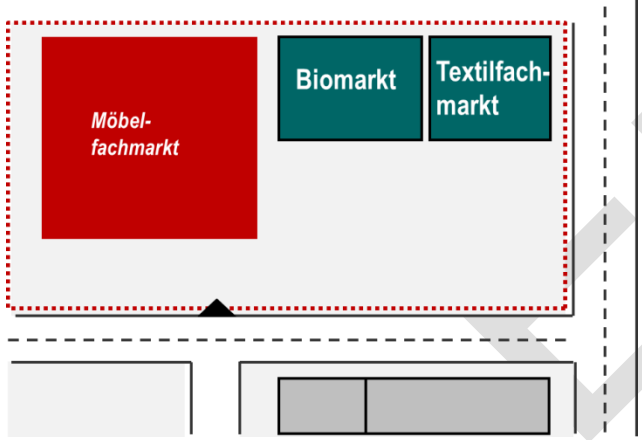
Entwurf

A5: Veränderungen innerhalb einer bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Verlagerung** eines Einzelhandelsbetriebes mit <u>nicht zentrenrelevantem Kernsortiment</u>		
	*Beispiel:* *Küchenfachmarkt verlagert innerhalb einer bestehenden Agglomeration an Standort eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.*	Bewertung: Bei Einhalten der Prüfkriterien Umzug / Verlagerung sowie auch Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowohl an einen Standort eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem wie auch zentrenrelevantem Kernsortiment konsensfähig. Im Einzelfall kann sich vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Verfestigung der Agglomeration durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanter Kernsortimenten, ein Planerfordernis für den Altstandort ergeben.
A6: Veränderungen innerhalb einer bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Verlagerung** eines Einzelhandelsbetriebes mit <u>zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment</u>		
	*Beispiel A6.1:* *Sportfachmarkt verlagert innerhalb einer bestehenden Agglomeration <u>an einen aufgegebenen Standort (ehemals zentrenrelevantes Kernsortiment, Unterhaltungselektronik)</u>, Verkaufsfläche des Sportfachmarktes bleibt unverändert.*	Bewertung: Ziel: kein Zuwachs von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment, Mengengerüst zentrenrelevanter Sortimente nicht erweitern, also bei unverändertem Umfang zentrenrelevanter Sortimente Verlagerung (ohne Erweiterung) innerhalb der Agglomeration grundsätzlich möglich. Auf eine Substitution von zentrenrelevanten Sortimenten durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollte hingewirkt werden. Problematik: Sortimentsspezifische Steuerung aufgrund bestehender Baugenehmigungen ggf. erschwert oder nicht möglich (Entschädigungsansprüche), da Nachnutzung am Altstandort durch zentrenrelevantes Sortiment weiterhin möglich.

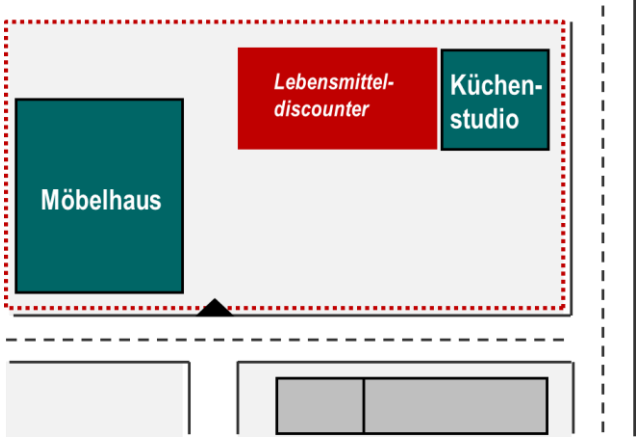
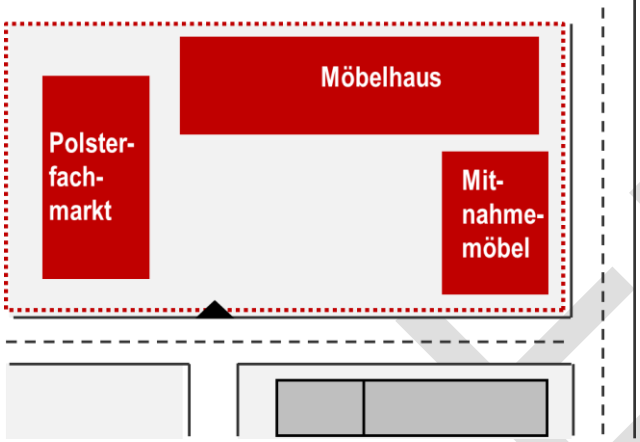
ENTWURF

	*Beispiel A6.2:* *Elektronikfachmarkt verlagert innerhalb einer bestehenden Agglomeration an einen aufgegebenen Standort (ehemals nicht zentrenrelevantes Kernsortiment, Küchenstudio), Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes bleibt unverändert.*	Bewertung: nur im Ausnahmefall konsensfähig! Bedingungen für Ausnahme: – Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts zur künftigen Entwicklung der Einzelhandelsagglomeration, – am Altstandort ist künftig ein Betrieb mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen, – das Mengengerüst der zentrenrelevanten Sortimente in der Einzelhandelsagglomeration wird nicht erweitert
A7: Veränderungen innerhalb einer städtebaulich nicht erwünschten bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration durch **Neuansiedlung** eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment		
	*Beispiel:* *Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment tritt zu einer Einzelhandelsagglomeration aus Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Kernsortimenten hinzu.*	Bewertung: Das Vorhaben ist bei Einhalten der übrigen Prüfkriterien konsensfähig, jedoch führt die Ansiedlung eines zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes zu einer Verstetigung eines städtebaulich nicht erwünschten Standortes!

Entwurf

B. Entstehende Einzelhandelsagglomeration		
B1: Durch **Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **zu zwei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsbetrieben** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.		
	*Beispiel:* *Ansiedlung eines Möbelfachmarktes neben Fachmärkten für Kfz-Zubehör und Fliesen*	Bewertung: Bei Einhalten der Prüfkriterien konsensfähig.
B2: Durch **Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **zu zwei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsbetrieben** mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.		
	*Beispiel:* *Ansiedlung eines Möbelfachmarktes neben einem Biomarkt und einem Textilfachmarkt*	Bewertung: Das Vorhaben ist bei Einhalten der übrigen Prüfkriterien konsensfähig, jedoch führt die Ansiedlung eines zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes zu einer Verstetigung eines städtebaulich nicht erwünschten Standortes!

Entwurf

<table>
<tr><td colspan="3">B3: Durch Hinzutreten eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Beispiel:
Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes neben Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (hier: Möbelhaus, Küchenstudio)</td><td>Bewertung:
Nicht konsensfähig, nicht kompatibel mit den Zielen des LEP NRW.</td></tr>
<tr><td colspan="3">B4: Durch eine komplette Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann eine Einzelhandelsagglomeration entstehen.</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Beispiel:
Fachmarktagglomeration aus Möbelfachmärkten</td><td>Bewertung:
Bei Einhalten der Prüfkriterien konsensfähig.</td></tr>
</table>

Entwurf

11 Exkurs: Marktsättigung

Vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Verkaufsflächen bundesweit sowie auch geplanten, insbesondere großflächigen, regionalbedeutsamen Einzelhandelsentwicklungen in den Kommunen im östlichen Ruhrgebiet, beispielsweise im Möbelsektor und damit verbundenen Anträgen für einen regionalen Konsens, lebt immer wieder die Frage auf, ob der wahrgenommenen Sättigung des Marktes durch besondere Steuerungsansätze im Rahmen des REHK begegnet werden sollte.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es bei der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung ebenso wie bei der städtebaulichen Einzelhandelssteuerung vorrangig darum geht zentrale Versorgungsbereiche sowie auch die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu stärken. So ist etwa bei der Umsetzung von regionalen oder kommunalen Einzelhandelskonzepten vor allem auch § 1 (2) Nr. 3 Satz 3 ROG zu beachten, wo es heißt: „Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen."

Vor diesem Hintergrund rücken besonders die großflächigen Möbelmärkte mit ihren nicht unerheblichen Anteilen an zentrenrelevanten Randsortimenten in den Fokus der Betrachtung. Eine diesbezügliche Wettbewerbsverschärfung, nicht zuletzt verstärkt durch die Summenwirkung der verschiedenen Standorte in der Region, wird sich dabei vor allem in den Innenstädten der Mittel- und Grundzentren nieder schlagen. Da städtebauliche Auswirkungen zu Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Möbelmärkten jedoch i.d.R. auf Einzelvorhaben abstellen und dabei lediglich nahezu zeitgleich an den Markt tretende Vorhaben zu berücksichtigen sind, werden möglicherweise in Summe resultierende negative städtebauliche Auswirkungen aufgrund eines potenziell hinzutretenden Angebotes sowie der bereits bestehenden Schieflage des zentrenrelevanten Angebotes im Rahmen einer landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht abgebildet bzw. sind methodisch nachweisbar.

Darüber hinaus bedarf es im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung aber auch einer Bewertung der Versorgungsstruktur im Möbelsektor. Im Untersuchungsinteresse steht daher zum einen eine kurze Darstellung der Versorgungssituation im Möbelsektor in der Region des REHK sowie schließlich eine Bewertung, inwieweit ein Steuerungsbedarf auf der Ebene des Regionalen Einzelhandelskonzeptes besteht und wie ein Steuerungsansatz aussehen könnte.

Die Ergebnisse der Analyse beinhalten im Wesentlichen, dass sich grundsätzlich zwar kein quantitatives Defizit im Möbelsektor im östlichen Ruhrgebiet zeigt, sich aber eine räumliche und zentralörtliche Schieflage der entsprechenden Angebotsstruktur (insbesondere hinsichtlich der Verteilung großer Einrichtungshäuser) darstellt. Zudem besteht unter summarischen Aspekten ein Wettbewerbsdruck insbesondere auf Grundzentren, kleinere Mittelzentren sowie zentrale Versorgungsbereiche. Hervorzuhebende Ziele einer Einzelhandelssteuerung sind dabei zum einen die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zum anderen die Schaffung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur (hier: im Möbelsektor) im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung.

Im REHK ÖR werden diese städtebaulichen Ziele bereits aufgegriffen. In den übergeordneten Zielen wird vor allem die Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentrischen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie die regionalverträgliche Gestaltung großflächiger Vorhaben innerhalb und außerhalb städtischer Zentren betont. Diese Ziele werden in den Steuerungsgrundsätzen insbesondere dahingehend konkretisiert, dass Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (dazu gehören auch Möbel) in dezentralen Lagen realisiert werden können, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu erwarten sind. Dabei ist ein entsprechender Ausschluss bzw. eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente unabdingbar (vgl. dazu Steuerungsregel 2). Daneben sind die definierten betriebstypischen Sortimentslisten sowie die Prüfkriterien zum Regionalen Konsens einzuhalten.

Das Instrumentarium des REHK zur Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes wird damit als ausreichend angesehen. Es konkretisiert, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Nachjustierung zu Einzelhandelsagglomerationen die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW).

Die räumliche und zentralörtliche Schieflage der Angebotsstruktur im Möbelsektor ergibt sich aber auch aufgrund des Angebotes des (nicht zentrenrelevanten) Sortiments Möbel. Sie ist zum einen darauf zurückzuführen, dass für einige Kommunen aufgrund des geringen Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für die Ansiedlung eines größeren Möbelhauses besteht und zum anderen unter versorgungsstruktureller Sicht überdimensionierte Standorte Bestandsschutz genießen, wenngleich eine Ansiedlung einzelner Märkte unter Berücksichtigung der Regeln des REHK ÖR und auch der landesplanerischen Ziele und Grundsätze heute so nicht mehr möglich wäre.

Im Rahmen ausführlicher Diskussionen im Plenum wurden daher insbesondere zwei mögliche Ansätze zur Steuerung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels besonders diskutiert:

1. Einführung einer 20 %-Schwelle (als maximale Obergrenze) für Umsatzumverteilung von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bei Ansiedlungen von regional bedeutsamen Vorhaben mit dem Kernsortiment Möbel
2. Ermöglichen von regionalen Standorten auf regionale Kooperationen von einzelnen Kommunen (Grund-, Mittelzentren), z.B. Lünen, Selm, Waltrop, Werne

Abschließend ist festzuhalten, dass beide Ansätze keinen einstimmigen Zuspruch finden. Der Aspekt einer 20 %-Schwelle für die Umverteilung von nicht zenrenrelevanten Kernsortimenten wird als eine Selbstbeschränkung innerhalb Mitgliedkommunen angesehen, die in der Konsequenz auch die Betriebe begünstigt, die bereits am Markt sind und diese Regelung im Planungsfall als Gesamtvorhaben nicht erfüllen würden. Zudem würden Erweiterungen im Bestand dadurch nicht erfasst werden können. Daraus können für Kommunen und Betreiber Nachteile erwachsen, die als Eingriff in den Wettbewerb gewertet werden können. Eine konsequente Anwendung der Bundes- und Landesregelungen sowie die bestehenden Regelungen im Rahmen des REHK werden daher auch in Zukunft, insbesondere hinsichtlich der Steuerung zentrenrelevanter Randsortimente als ausreichend angesehen.

12 Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben stellt sich stets die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit. Dabei sind entsprechende Einzelhandelsgutachten unabdingbar. Auf der einen Seite stehen die Ergebnisse bzw. deren Interpretation hinsichtlich einer attestierten Verträglichkeit oftmals in der Kritik, auf der anderen Seite werden auch einzelne Gutachten bereits aufgrund ihres inhaltlichen und formalen Aufbaus nicht anerkannt.

Der nachfolgende Vorschlag für eine Mustergliederung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse (i.S.v. § 11(3) BauNVO) soll als Richtschnur für die Erarbeitung und Beurteilung entsprechender Gutachten dienen. Selbstverständlich sind im Einzelfall Modifizierungen aufgrund spezifischer Plangestaltungen möglich.

1. Aufgabenstellung / Ziel der Untersuchung

- Beschreibung der Ausgangssituation
- Formulierung wesentlicher Fragestellungen

2. Methodik und Vorgehensweise

- Methodik der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Analyse
- berücksichtigte sekundärstatistische Daten
- berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte (u.a. Städtebau- und Einzelhandelsgutachten)
- Erläuterungen zur Berechnungsmethodik und getroffenen Annahmen
- Grundlagen zur Interpretation der Berechnungsergebnisse

3. Rahmendaten des Vorhabens

- Standort (Adresse, Planskizze)
- Planungsrechtliche Situation
- Bestandssituation am Standort bzw. im Umfeld
- Beschreibung des Einzelhandelsvorhabens
  a) Art des Vorhabens, Vertriebsform
  b) Umfang des Vorhabens (Ladeneinheiten, Verkaufsfläche, Geschossfläche, ggf. ergänzende Nutzungen)
  c) Sortimentsstruktur (Kern- und Randsortimente, nahversorgungsrelevant / zentrenrelevant / nicht zentrenrelevant - jeweils nach Ladeneinheiten)
  d) erwarteter Vorhabenumsatz (gesamt und sortimentsspezifisch)
  e) Verkehrsanbindung des Vorhabens, fußläufige Erreichbarkeit, Anbindung an Netz des öffentlichen Nahverkehr
  f) Einordnung in die Standortstruktur bzw. Standortsituation: Zentraler Versorgungsbereich – Ergänzungsstandort - Einzelstandort – Agglomeration - Einkaufszentrum

4. Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben

- LEP
- Regionalplan
- Regionale Konzepte

5. Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

- Darlegung des Untersuchungsraumes
- Abgrenzung des Einzugsgebietes unter Darlegung der verwendeten Kriterien (u.a. Wettbewerbssituation, Entfernungen, Erreichbarkeiten, topographische und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingen, verkehrliche Aspekte)
- Bevölkerungspotenzial im Untersuchungsraum
- Kaufkraftniveau und monetäre einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum (nach Sortimenten und Gemeinden)
- Einzelhandelsrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze nach Sortimenten und Lagen)
- Kaufkraftbindungen / Zentralitäten im Untersuchungsraum (in den Gemeinden, standortbezogen)
- Identifizierung und Analyse der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

6. Wirkungsanalyse

- Darstellung der Umsatzumverteilungen nach Sortimenten und Standorten
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, Konsequenzen für die Versorgungsstruktur
- Darlegung der Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem
- Darlegung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Darlegung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur
- Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die (Nah-) Versorgungsstruktur
- Kompatibilität mit bestehenden landesplanerischen, regionalplanerischen und kommunalen städtebaulichen Zielvorstellungen

7. Gutachterliche Empfehlung

- Realisierung, Modifizierung – Ausschluss oder Flächenreduzierung bestimmter Vorhabenbausteine/Sortimente, ggf. Einstellung der Planung
- Städtebauliche Empfehlungen
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung

13 Antrag zum Regionalen Konsens - Vorlage

Nachweis der Voraussetzungen für einen Regionalen Konsens

Antragsteller

Stadt / Gemeinde _____

Ansprechpartner _____

Dezernat / Amt _____

Tel. / Fax _____

E-Mail _____

Datum _____

Merkmale des Vorhabens

Bezeichnung des Vorhabens: _____

_____

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ Neuansiedlung

☐ Verlagerung

☐ Bestandsveränderung

☐ Einzelbetrieb

☐ Einkaufszentrum

Einzelhandelsagglomeration

☐ Neuplanung

☐ entsteht durch Hinzutreten der Planung zum Bestand

Standort / Lage

(Planskizze zur Lage im Stadtgebiet und zur Mikrolage im Anhang beifügen.)

Adresse des Standortes _____

Standortkategorie

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ Hauptzentrum (Bezeichnung)

_____

☐ Nebenzentrum (Bezeichnung)

_____

☐ Nahversorgungszentrum (Bezeichnung)

_____

☐ Ergänzungsstandort (bitte spezifizieren: z.B. Sondergebietsstandort, Nahversorgungs-standort - Bezeichnung)

_____

Siedlungsräumliche Lage

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ wohnsiedlungsräumlich integriert (d.h. zusammenhängende Wohnbebauung schließt sich an mindestens zwei Seiten an den Vorhabenstandort an)

☐ nicht-integrierte Lage

Regionalplanerische Lage

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ ASB

☐ GIB

☐ Sonstige *(bitte spezifizieren)*

_____

☐ Änderung bestehender Festsetzung beantragt *(bitte angeben welche)*

_____

Sortimentsstruktur

Die geplante Angebotsstruktur am Standort ist sortimentsspezifisch für jeden geplanten Einzelhandelsbetrieb einzeln in der nachfolgenden Tabelle aufzuführen. Entsteht durch das Hinzutreten des geplanten Vorhabens eine Einzelhandelsagglomeration sind ggf. auch bestehende Einzelhandelsbetriebe darzustellen. Die Zuordnung der Zentrenrelevanz ist gem. der örtlichen Sortimentsliste der Ansiedlungsgemeinde auszuweisen.

Unter Anmerkungen sind insbesondere Abweichungen zur Regionalen Sortimentsliste zu vermerken.

(Dieses Blatt ggf. für jeden einzelnen Betrieb vervielfältigen)

Bezeichnung des Betriebes					☐ Planung ☐ Bestand
Sortiment	**Verkaufsfläche (VKF)**	**Anteil an Gesamt-VKF**	**Zentrenrelevanz**	**Kernsortiment / Randsortiment**	**Anmerkungen**
	m²	%			
	m²	%			
	m²	%			
	m²	%			
	m²	%			
	m²	%			
	m²	%			

Summen Einzelbetrieb / Einkaufszentrum					
Sortiment	**Verkaufsfläche (VKF)**	**Anteil an Gesamt-VKF**	**Zentrenrelevanz**	**Kernsortiment / Randsortiment**	**Anmerkungen**
Kernsortiment(e)					
nahversorgungsrelevante(s) Randsortiment(e)					
zentrenrelevante(s) Randsortiment(e)					
nicht zentrenrelevante(s) Randsortiment(e)					

Im Sinne des REHK sind Bewertungen von Vorhaben in bestehenden oder durch Hinzutreten von Einzelhandelsbetrieben entstehenden Einzelhandelsagglomerationen immer unter Berücksichtigung der Gesamtsituation am Standort vorzunehmen. Dem Entstehen und der Verfestigung an Standorten, die den Zielen des REHK widersprechen ist entgegen zu wirken.
In der folgenden Tabelle sind die Summen für die Einzelhandelsagglomeration (also ggf. auch unter Berücksichtigung bestehender Betriebe) aufzuführen:

Einzelhandelsagglomeration					
Betrieb (Name)	**Gesamt-Verkaufsfläche (GVKF)**	**Kernsortiment (Anteil an GVKF)**	**Zentrenrelevanz**	**Randsortimente (Anteil an GVKF)**	**Anmerkungen (Bestand bzw. Planung)**
Einordnung (ggf. unter Zuhilfenahme der Fallkonstellationen gem. Kapitel 10 REHK 2020)					

Schwellenwerte zur Beschränkung der Randsortimente

(Hinweis: Aktionswaren sind als Teil der zentrenrelevanten Randsortimente zu behandeln.)

Entsprechen die Kern- und Randsortimente den zulässigen Sortimenten für den jeweiligen Betriebstyp gem. REHK 2020?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Abweichungen benennen:

_____

_____

Ist der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente kleiner 10 %?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Ist die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente kleiner 1.500 m² (bei Möbelmärkten kleiner 2.500 m²)?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Ist die Verkaufsfläche von Aktionswaren kleiner 200 m²?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Ist die Verkaufsfläche einzelner Randsortimente kleiner 800 m² Verkaufsfläche?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Abweichungen benennen:

_____

_____

Ist ein Back-Shop geplant, welche Verkaufsfläche wird er einnehmen?

_____ m²

Welche Fläche nimmt ggf. der dazugehörige Gastronomiebereich ein?

_____ m²

Ist von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb auszugehen?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Entwurf

Umsatz-Kaufkraft-Relation

Bei der Einordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird durch die Umsatz-Kaufkraft-Relation dargestellt welche sortimentsspezifische Kaufkraft in der Ansiedlungsgemeinde durch das Vorhaben abgeschöpft wird.

Sortiment	Raumleistung *Euro/m² VKF*	Umsatz *in Mio. Euro*	Kaufkraft in der Gemeinde *in Mio. Euro*	Umsatz-Kaufkraft-Relation *in %*

Sind die sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungen kleiner als 100 %? ☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Abschöpfungsgrad im Kernsortiment in der Gemeinde

(nachrichtliche Angabe, ohne Bindungswirkung)

Umsatz Planung _____ Mio. Euro

Umsatz Bestand in der Gemeinde _____ Mio. Euro

Kaufkraft in der Gemeinde _____ Mio. Euro

(Umsatz Planung+Umsatz Bestand)/Kaufkraft _____ %

Entwurf

Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich der Versorgung der Ansiedlungskommune dienen. Die Dimensionierung soll der Standortkategorie angemessen sein.

Sortiment	geplante VKF *in m²*	Raum-leistung *Euro/m² VKF*	Umsatz *in Mio. Euro*	Kaufkraft im zu versorgenden Bereich *in Mio. Euro*	Kaufkraftab-schöpfung *in %*
Nahrungs- und Genussmittel					
Drogerie- und Körperpflegeartikel					

Entfernung zum nächsten (bestehenden oder zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereich mehr als 800 m?

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

Sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung im Einzugsbereich weniger als 35 %?
Gründe für Abweichungen benennen:

☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt

_____

_____

_____

_____

Verträglichkeitsstudie

(Untersuchung im Anhang beifügen)

Liegt eine Verträglichkeitsstudie vor?

☐ ja ☐ nein

Entwurf

Regionaler Konsens

Prüfkriterien für einen Regionalen Konsens sind erfüllt ☐

Prüfkriterien für eine Billigung sind erfüllt ☐

Prüfkriterien für einen Regionalen Konsens sind nicht erfüllt ☐

Erläuterungen / zu berücksichtigende Aspekte für eine Billigung des Vorhabens:

Entwurf