



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Dez. III

Vorlagen-Nummer

1

044/05

Sitzungsvorlage

Datum: 08. Feb. 05

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

Städteregionales Einzelhandelskonzept des Zweckverbandes Städteregion Aachen

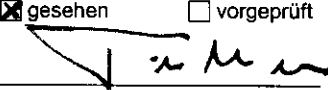
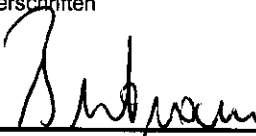
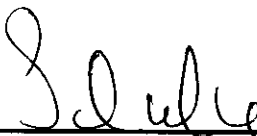
Beschlussentwurf:

Der Ausschuss spricht sich für die Aufstellung eines städteregionalen Einzelhandelskonzeptes durch den Zweckverband Städteregion Aachen aus.

Das Einzelhandelskonzept hat jedoch die Funktion Eschweilers nach der zentralörtlichen Gliederung als auch die bedeutsame Lage Eschweilers im Raum zu berücksichtigen.

Weiterhin hat die Einzelhandelsuntersuchung das im Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler entwickelte Leitbild einer Einkaufsstadt im Versorgungsbereich zu berücksichtigen.

Der Vertreter der Stadt in der Arbeitsgruppe wird beauftragt, die Interessen der Stadt als Einkaufsstadt mit umfassendem Einzelhandelsangebot nachhaltig zu vertreten.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Zur Beauftragung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes hat der Zweckverband Städteregion Aachen zum 13.12.2004 zu einer Auftaktveranstaltung eingeladen. Es wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die den Prozess der Aufstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes steuern und begleiten soll. Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe fand am 18.01.2005 statt. Zur Vergabe eines entsprechenden Gutachtens sollen sich mehrere Büros präsentieren. Die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe soll am 15.02.2005 stattfinden. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes soll am 15.03.2005 über eine Aufstellung und Vergabe entscheiden.

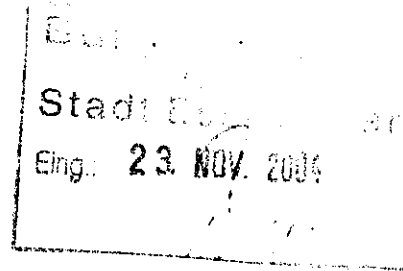
In der Anlage ist sowohl die Einladung zur Auftaktveranstaltung als auch die Einladung zur ersten Arbeitsgruppensitzung beigefügt.

Zweckverband StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Herrn Bürgermeister
Rudolf Bertram
Rathaus

52249 Eschweiler



StädteRegion Aachen

Dienstgebäude
Zollenstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241 / 5198 - 153

Telefax
0241 / 5198 - 151

E-Mail
detlef-funken@staedteregeioachen.de

Auskunft erteilt
Her Funken

Zimmer
122

Tag
18.11.2004

StädteRegionales Einzelhandelskonzept

*Fl. erl. 6.12.04
E*

Sehr geehrter Herr Bertram,

in dem komplexen Gefüge der Städte und Gemeinden kommt dem Einzelhandel neben seiner originären Versorgungsfunktion zunehmend eine stadtgestalterische Rolle zu. Strukturelle Veränderungen im Handel, die prognostizierte demografische Entwicklung und ein verändertes Verbraucherverhalten haben eine Diskussion um funktionsfähige Versorgungsstrukturen und Innenstädte ausgelöst.

Neben der Gefährdung der Nahversorgung in einigen Wohngebieten bestimmen die zunehmenden Leerstände in den Innenstädten die öffentliche Diskussion. Im Handel haben sich neue, überwiegend großflächige Betriebsformen durchgesetzt, die sich durch PKW-orientierten Versorgungseinkauf an peripheren Standorten sowie erlebnis- und freizeitorientierten Innenstadthandel auszeichnen.

Die Betreiber derartiger Betriebsformen üben zunehmend Ansiedlungsdruck auf Städte und Gemeinden aus und leiten dadurch einen Verdrängungswettbewerb ein, der ungesteuert zur Gefahr für unsere Innenstädte werden kann.

Da derartige Planungen in der Regel überörtliche Auswirkungen haben, ist künftig weniger kommunales als vielmehr gemeinsames, regionales Denken erforderlich. So empfiehlt der Einzelhandelserlass NRW die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten, um die komplexen Probleme der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte zu lösen. Auch die Bezirksregierung sieht die Notwendigkeit, ein Einzelhandelskonzept für die Region Aachen zu erarbeiten, um eine Basis für die interkommunale Abstimmung zur Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erzielen. Sie wies bereits wiederholt und nachdrücklich auf das Thema hin, zuletzt bei der gewerblichen Flächenausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes.

Inzwischen arbeiten weit über die Hälfte der Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen mit ihren Nachbarn auf freiwilliger Basis zusammen. Mit Hilfe regionaler Konzepte können sich Regionen im nationalen wie internationalen Wettbewerb zukunftsweisend und nachhaltig positionieren.

Die Ziele eines StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes sind sowohl städtebaulichen als auch wirtschaftlichen Ursprungs:

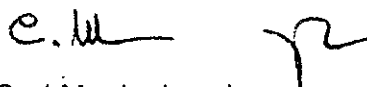
- Stärkung der Zentren
- Sicherung der Nahversorgung in den Städten und Stadtteilen
- Vermeidung eines ruinösen Wettbewerbs durch eine Neuansiedlungsspirale großflächiger Einzelhandelsbetriebe an ungeeigneten Standorten
- Beschleunigung der Genehmigungspraxis, indem Einzelfallprüfungen durch geregelte Verfahren ersetzt werden
- Frühzeitige Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Reduzierung des Aufwandes und der Kosten für Einzelfallgutachten
- Transparenz und Berechenbarkeit für Investoren
- Frühzeitiger Austausch der Interessenslagen
- Instrument der Wirtschaftsförderung

Daneben steht die Verbesserung der Kommunikation und Kooperation im Vordergrund. Ziel des Konzeptes muß es sein, unter Berücksichtigung und Abwägung aller Interessen nachvollziehbare Prüfkriterien zu entwickeln, die der nachhaltigen Stärkung der StädteRegion Aachen und damit seinen Städten und Gemeinden dienen. Durch das regionale Abstimmungs- und Kooperationsverfahren können wertvolle strategische Chancen genutzt, sowie eine beschleunigte Abstimmung durch vereinbarte Kriterien mit der Bezirksregierung Köln herbeigeführt werden. Der Zweckverband StädteRegion wird sich mit Ihrer Unterstützung der Herausforderung stellen, diese Chancen zu nutzen.

Zur Auftaktveranstaltung am 13.12.2004 um 14.00 Uhr lade ich Sie herzlich ins Kreishaus Aachen (Großer Sitzungssaal) ein.

Bitte bestätigen Sie mir kurz Ihre Teilnahme und melden Sie auch Ihre Begleitung an. Gerne per e-mail unter: detlef-funken@staedtereion-aachen.de.

Mit freundlichen Grüßen



Carl Meulenbergh
(Verbandsvorsteher)

Anlage: Programmablauf

**Auftaktveranstaltung zur Erarbeitung eines
StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes Aachen
am 13.12.2004 um 14.00 Uhr
im Kreishaus Aachen,
(Großer Sitzungssaal)**

Programmablauf

- 14.00 Uhr Begrüßung,
Landrat Carl Meulenbergh, Vorsteher des Zweckverbandes
- 14.10 Uhr Landesplanerische Zielvorgaben und die Notwendigkeit regionaler
Kooperationen,
Herr Diehl, Abteilungsdirektor der Bezirksregierung Köln
- 14.30 Uhr Auszüge des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises
Mettmann,
Herr Haase, Amt für Wirtschaftsförderung und Planung des Kreises
Mettmann
- 15.00 Uhr Diskussion zum StädteRegionalen Einzelhandelskonzept Aachen,
Moderation: Carl Meulenbergh
- 15.45 Uhr Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise,
Detlef Funken, Geschäftsstelle des Zweckverbandes StädteRegion
Aachen
- 16.00 Uhr Ende der Veranstaltung



StädteRegionales Einzelhandelskonzept
Sitzung der Arbeitsgruppe am 18.01.2005

Tagesordnung:

regio - JT

1. Aktuelle Vorschriften/Vorgaben der Bezirksregierung Köln
2. Erwartungen an ein gemeinsames, städteregionales Einzelhandelskonzept
3. Selbstverständnis/Aufgaben/Kompetenzen der Arbeitsgruppe
4. Großflächige Projekte, die sich bereits in konkreter Planung befinden und der regionalen Abstimmung bedürfen
5. Vorhandene Datenbestände, Konzepte, Voruntersuchungen, Gutachten
 - welche Grundlagen gibt es?
 - welche Gutachter sind bekannt?
6. Verschiedenes
 - Termin für die nächste Sitzung: 10.02.2005

Tischvorlage zur Tagesordnung/Ergänzende Informationen:

Zu 1.) Aktuelle Vorschriften/Vorgaben der Bezirksregierung Köln

Aktuelle Neuerungen im BauGB
Ergänzung des § 2 BauGB

Der § 2 BauGB wurde ergänzt:

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

Durch die Ergänzung der die interkommunale Abstimmungspflicht regelnden Vorschrift des § 2 Abs. 2 BauGB kommt zum Ausdruck, dass bei der Abstimmung auch die den Gemeinden durch Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie die Auswirkungen einer Bauleitplanung auf die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Änderung des § 34 BauGB

In den § 34 BauGB wurde folgender Absatz 3 eingefügt:

„Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Durch die Ergänzung des § 34 Abs. 1 BauGB wird zum Ausdruck gebracht, dass die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein öffentlicher Belang ist, der der Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils entgegen stehen kann.

Kriterien der landesplanerischen Prüfung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben

(Aussagen aus dem Vortrag des Herrn Diehl zur Auftaktveranstaltung)

- Zentralörtliche Gliederung

Gem. § 24 III der Neufassung des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) wird bei der Ansiedelung großer Einzelhandelsvorhaben geprüft, ob die Neuansiedelung oder Erweiterung des Einzelhandelsgroßbetriebs der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entspricht. Bei der Frage, ob ein geplanter Einzelhandelsgroßbetrieb mit der zentralörtlichen Gliederung übereinstimmt, ist insbesondere die Größe des Vorhabens, bzw. die

Größe der für die einzelnen geplanten Sortimente vorgesehenen Verkaufsflächen entscheidend. Die Übereinstimmung wird mit der landesplanerischen Tragfähigkeitsberechnung überprüft. Wenn Anhaltspunkte für spürbare Auswirkungen auf die Nachbarkommunen vorliegen, sind auch dahingehende Untersuchungen erforderlich. Hier werden insbesondere die zu erwartenden Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Zentren untersucht.

- Städtebauliche Integration

Hier geht es in erster Linie um die konkrete Lage des geplanten Einzelhandelsvorhabens innerhalb der Stadt oder Gemeinde. Im Blickpunkt steht also der konkrete Standort. Prüfkriterium ist hier aus Sicht der Landesplanung die räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt der jeweiligen Ansiedelungskommune. Einzelhandelssteuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche setzt voraus, dass diese in räumlicher und funktionaler Hinsicht in einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption festgelegt sind.

- Auswirkungen auf die Nachbarkommunen

Bei der Ansiedelung oder Erweiterung von großflächigem Einzelhandel geht es auch immer um die Frage, inwieweit Auswirkungen auf Nachbarkommunen zu erwarten sind. Bei der landesplanerischen Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) steht gerade diese Thematik häufig im Vordergrund.

Zu 2.) Erwartungen an ein gemeinsames, städteregionales Einzelhandelskonzept

Gründe für ein Regionales Einzelhandelskonzept aus Sicht der Bezirksregierung

- Abweichungen von den beschriebenen landesplanerischen Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur im Rahmen eines „Regionalen Konsens“ möglich. In regionaler Abstimmung und in Absprache mit der Bezirksregierung Köln können Standorte für bestimmte Einzelhandelsansiedelungen ausgewählt werden, die von dem landesplanerisch vorgegebenen zentralörtlichen Prinzip abweichen. Hiermit können regionale Besonderheiten Berücksichtigung finden – eine rein formale Einhaltung des zentralörtlichen Ordnungsprinzipes kann entfallen.
- Verringerung des Prüfumfanges und der Bearbeitungsdauer der landesplanerischen Anfragen nach § 20 LPlG bei zukünftigen Einzelhandelsvorhaben.

Inhalte von regionalen Einzelhandelskonzepten

- Abstimmungsverfahren und -kriterien, wie man mit zukünftigen Einzelhandelsansiedelungen oder auch Erweiterungswünschen von bestehenden Betrieben umgehen will (Leitlinien).
- Räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen:
 - einerseits für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
 - andererseits für Fachmarktansiedelungen mit nicht-zentrenrelevanten Versorgungsbereichen
- Konkrete Standortfestlegungen (z.B. Schwerpunktbildung für bestimmte Sortimente am Standort Aachener Kreuz)

- Verbindlichkeit des Konzeptes (z.B. durch selbstbindende Ratsbeschlüsse, interkommunale Vereinbarungen, landesplanerischer Vertrag gem. § 13 ROG, Übernahme der Ergebnisse in den GEP)

- Forum in dem aktuelle, regional bedeutsame Vorhaben diskutiert werden
 - Verbindliche Vereinbarung schon während der Erarbeitungsphase als Voraussetzung zur Akquisition von Fördermitteln

Zu 5.) Vorhandene Datenbestände, Konzepte, Voruntersuchungen,
Gutachten

- welche Grundlagen gibt es?
- welche Gutachter sind bekannt?

Datenbestände,
(Stand: 17.01.2005, zusammengestellt von Ute Ostrzinski, Kreis
Aachen, A 61.1)

Institution	Datenbestände / Konzepte/ Voruntersuchungen/ Gutachten
EUREGIO MAAS- RHEIN	- Untersuchung zur Situation des Einzelhandels in der Region MAAS-RHEIN, Junker und Kruse, ETIL, 08/2001
IHK Aachen	- Handelsatlas, Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kammerbezirk, IHK Aachen, 10/1999
GFK	- Kaufkraftkennziffern, Umsatzkennziffern, jährliche Erhebung
Aachen	- Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Aachen, Prognos Niederlassung Köln, 05/1998 - Innenstadtkonzept Aachen, Falken-Scheuven-Wachten- Aachen/Dortmund, 12/2001 - Positionspapier, Stadt Aachen, 06/ 2003 - Nahversorgungskonzept, Stadt Aachen, 06/2004 - Aachen Arkaden, GFK Prisma, 01/2004
Alsdorf	- Wiederkehrende Bestandsaufnahme durchs Amt für Stadtentwicklung
Baesweiler	- Stadtmarketing, Zusammenfassender Schlussbericht, its -Internationales Technologie- und Service-Center Baesweiler GmbH, 01/2001 - Handelsnetzuntersuchung Baesweiler, Ortsteil Setterich, BBE - Unternehmensberatung GmbH, 03/1995
Eschweiler	- Einzelhandelskonzept für die Stadt Eschweiler, CIMA- Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Managerment mbH, Bonn, 03/ 2003
Herzogenrath	- Entwicklungskonzept Kohlscheid, S. 21-25, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, 11/2004
Monschau	- Aussagen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung, 2004 - Entwicklungsplan Imgenbroich, 06/2002

Roetgen	-
Simmerath	-
Stolberg	- Stolberg als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungssituation und der Innenstadtentwicklung, GMA-Büro Köln, 09/2004
Würselen	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtentwicklungskonzept, Stadt Würselen, 10/1987 - Nutzungsfolgeabschätzung für das Recker-Gelände, Hatzfeld-Junker Stadtforschung/ Stadtplanung Dortmund, 02/1996 - Analyse der Absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedelung eines BAUHAUS-Bau- und Gartenmarktes im Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen, Econ-Consult Köln, 4/2004 - Vereinbarkeitsprüfung zur Erweiterungsabsicht eines Möbel-/Einrichtungshauses (Firma Porta) im Gewerbegebiet Aachener Kreuz mit der Zentren- und Bauleitplanung, Institut für Standort-, Handelsforschung und -Beratung, Dr. H.Dannenberg & Partner GmbH, o.J. - Landesplanerische und städtebauliche Bewertung sowie Dimensionierung und Branchengliederung einer Möbelmarkterweiterung im Gewerbegebiet Aachener Kreuz, Junker und Kruse Stadtforschung, 03/1999

Fazit: Die Städte haben teilweise keine Daten, teilweise alte Daten und verfügen kaum über aktuelles, umfassendes Datenmaterial. Wegen der unterschiedlichen Datenerhebung ist eine Vergleichbarkeit der Daten nicht gegeben.
Eine Synopse für die StädteRegion gibt es nicht!

Ziel: Aktuelles und vergleichbares Datenmaterial für die StädteRegion

Vorteile: Akzeptanz der Daten von allen Beteiligten - damit:

- eine Basis für sachliche Diskussionen
- Grundlage zur Beurteilung der aktuellen Situation des Einzelhandels (incl. Nahversorgungssituation)
- Grundlage, sich auf gemeinsame Ziele zu verständigen