

Präsen- tation

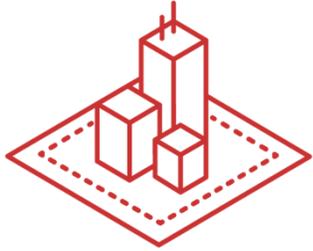
Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT Aachen

Ergebnispräsentation | Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler | 19.09.2019

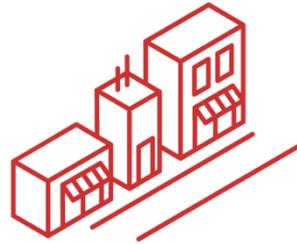
Jens Nußbaum, M. A.

STADT+HANDEL

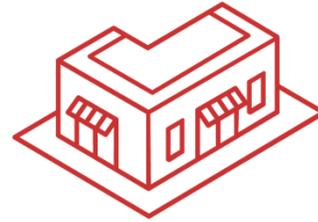
bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung



Innenstadtentwicklung



Projektentwicklung



Invest/Assetmanagement



Stadtmarketing



BID & Standortgemeinschaften



Kommunikation



Forschung

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft

Städtebau &
Stadtplanung

Bauplanungsrecht

Team: rd. 50 Mitarbeiter

Raum- und
Stadtplaner

(Wirtschafts-)
geographen

Sozial- und Kultur-
wissenschaftler

Handelsimmobilien-
kaufleute

Fachbezogene
Kooperationen

Das STRIKT Aachen hat sich bewährt!

Vorteile einer regionsweiten, konsensualen Steuerung des Einzelhandels

- 1** **Abgestimmte Einzelhandelsentwicklung** im regionalen Kontext
- 2** **Gleichbehandlung** von Vorhaben im regionalen Kontext
- 3** **Stärkere Positionierung** gegenüber übergeordneten Genehmigungsbehörden
- 4** **Hohe Erfolgsquote: 89 %** der behandelten Verfahren endeten im regionalen Konsens
- 5** **Praxisorientierte Lösungen** für Vorhaben, die zunächst keinen Konsens erzielten
- 6** **Höhere Planungssicherheit** für Kommune und Investoren bei regionalem Konsens

Das STRIKT Aachen soll aber noch besser werden!

Fortschreibungserfordernisse

- 1** Bestandsaufnahme des großflächigen Einzelhandels
- 2** Anpassung an rechtliche Rahmenbedingungen
- 3** Modifikation der Fallzahlen
- 4** Umfang mit Konfliktfällen
- 5** Berücksichtigung von Anregungen der Bürgermeisterkonferenz
- 6** Qualitätskriterien für externe Gutachten (Verträglichkeitsanalysen)

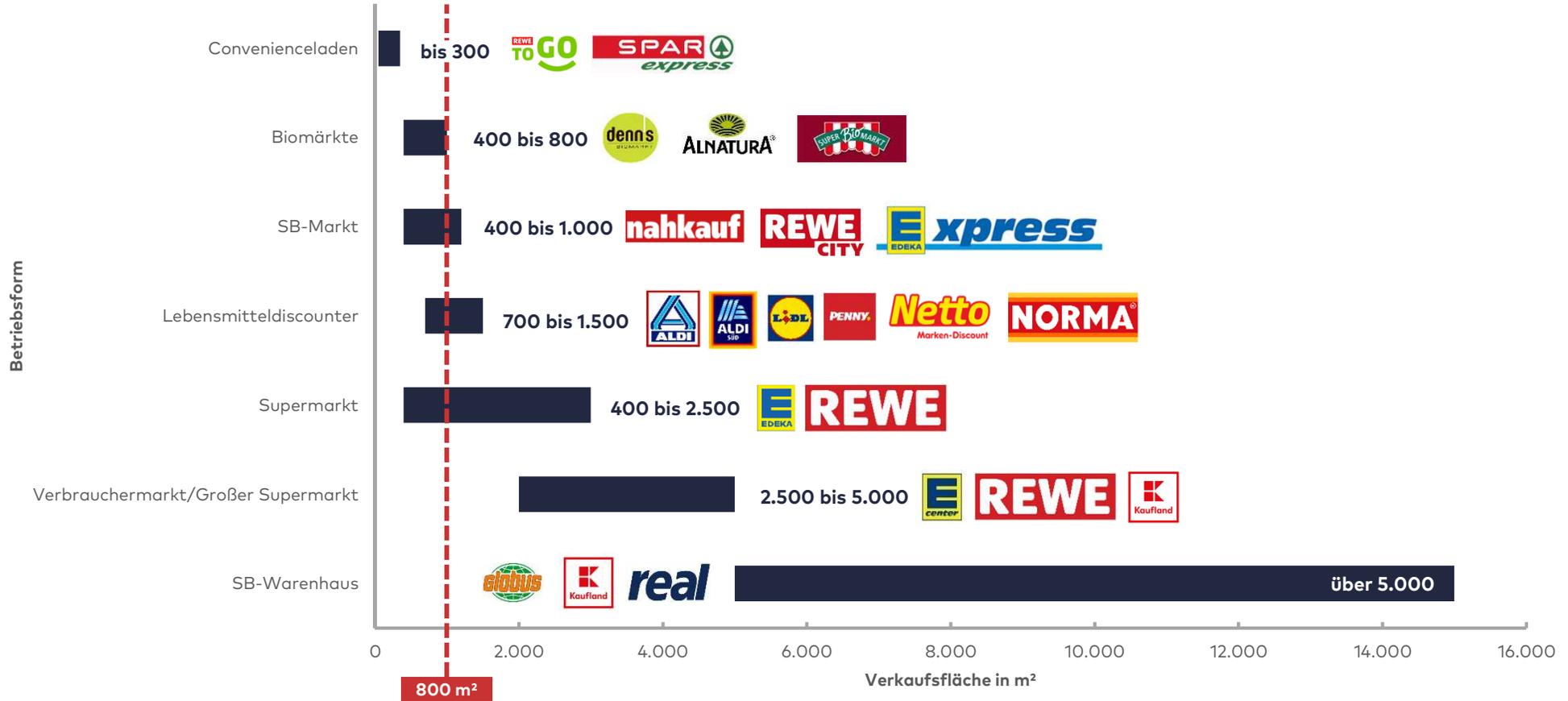
Modifikation der Fallzahlen

Ausgangssituation und Verbesserungsmöglichkeit

-  **Ausgangssituation:**
Alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe (800 m² Verkaufsfläche oder mehr) müssen im AK STRIKT behandelt werden.
-  **Problem:**
Oftmals wurde über völlig unstrittige Fälle beraten bzw. es musste ein Votum eingefordert werden.
-  **Lösung:**
Einzelhandelsvorhaben **ohne regionale Bedeutung in zentralen Versorgungsbereichen** müssen zukünftig nicht mehr im AK STRIKT behandelt werden („automatischer Konsens“).
-  **Umsetzung:**
Ableitung und Differenzierung von **Aufreißschwellen für Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen.**

Modifikation der Fallzahlen

Verkaufsflächenanforderungen moderner Lebensmittelanbieter



Modifikation der Fallzahlen

Siedlungsstrukturelle Unterschiede innerhalb der StädteRegion Aachen

Bevölkerungsdichte (Einwohner je km²)

- < 250
- 250 - 499
- 500 - 749
- 750 - 999
- 1.000 - 1.249
- 1.250 - 1.499
- > = 1.500

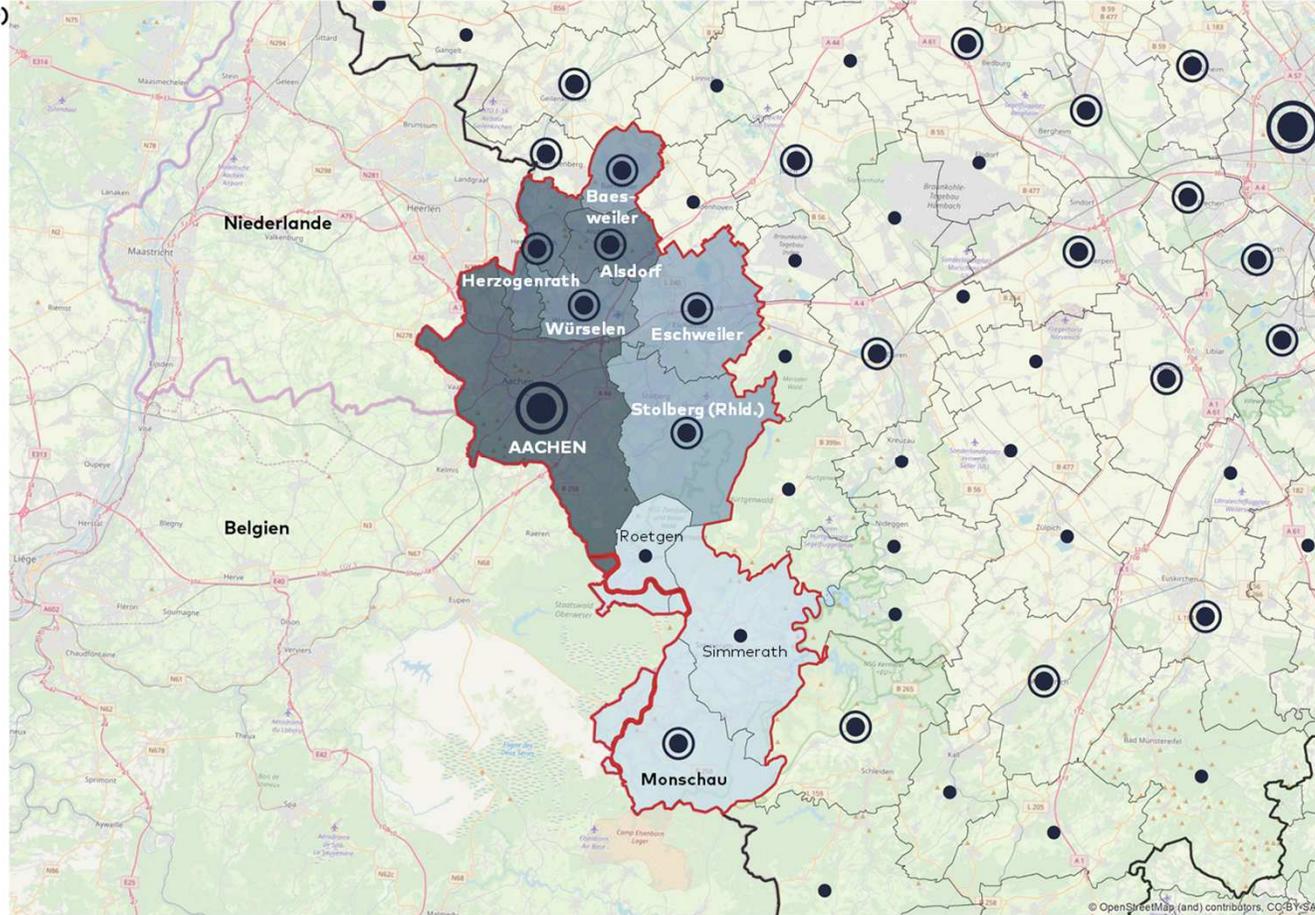
Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Administrative Grenzen

- Städteregion
- Kommune
- Bundesland

10 km



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner/Gebietsstand: IT.NRW (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändertert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Modifikation der Fallzahlen

Aufgreifschwellen für Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen

Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²
nahversorgungsrelevant*	Supermarkt**	> 1.900 m²	> 1.600 m²	> 800 m ²
	Lebensmittel-discounter**	> 1.200 m²	> 1.000 m²	> 800 m ²
	übrige Betriebstypen	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²

* gleichzeitig auch zentrenrelevant

** **Voraussetzung:** Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %.

Hinweis: Einzelhandelsagglomerationen gemäß STRIKT sind hinsichtlich der Aufgreifschwellen als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Modifikation der Fallzahlen

Aufgreifschwellen für Monschau, Roetgen und Simmerath

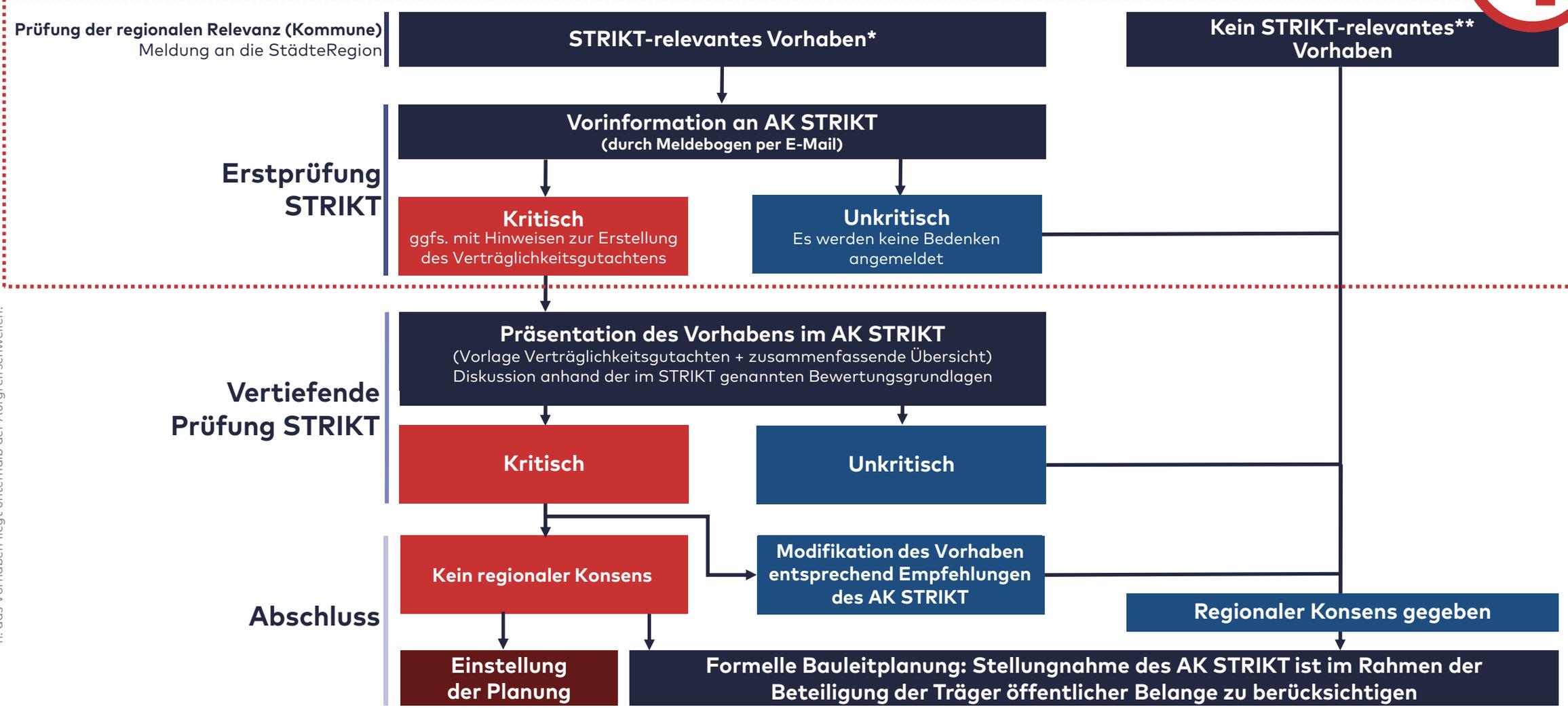
Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²
nahversorgungsrelevant*	Supermarkt**	> 1.600 m ²	> 1.600 m ²	> 800 m ²
	Lebensmittel-discounter**	> 1.000 m ²	> 1.000 m ²	> 800 m ²
	übrige Betriebstypen	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	> 800 m ²	> 800 m ²	> 800 m ²

* gleichzeitig auch zentrenrelevant

** **Voraussetzung:** Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %.

Hinweis: Einzelhandelsagglomerationen gemäß STRIKT sind hinsichtlich der Aufgreifschwellen als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * d. h. das Vorhaben überschreitet die Aufgreifschwelle; ** d. h. das Vorhaben liegt unterhalb der Aufgreifschwelle.

Umgang mit Konfliktfällen

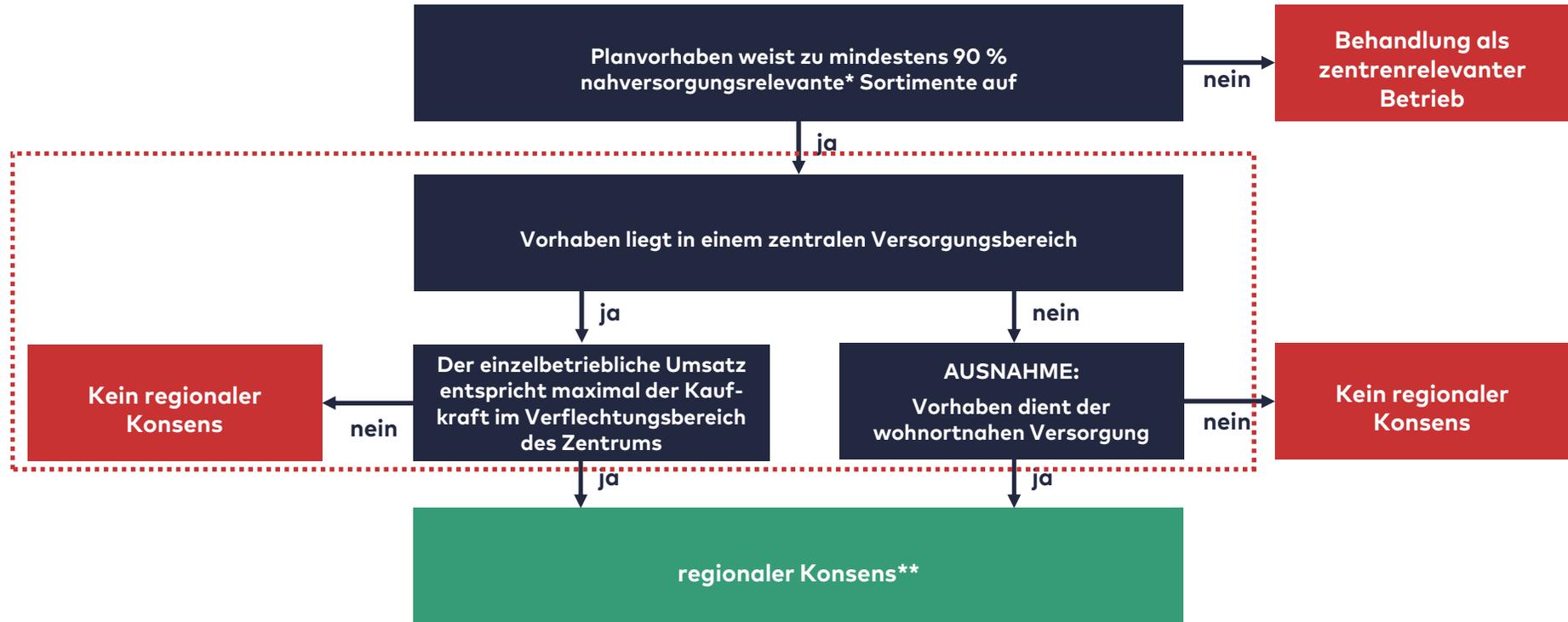
Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment



✓ keine wesentlichen Änderungen

Umgang mit Konfliktfällen

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** Es dürfen keine mehr als unerheblichen bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbraucherernahe Nahversorgung entstehen.

Umgang mit Konfliktfällen

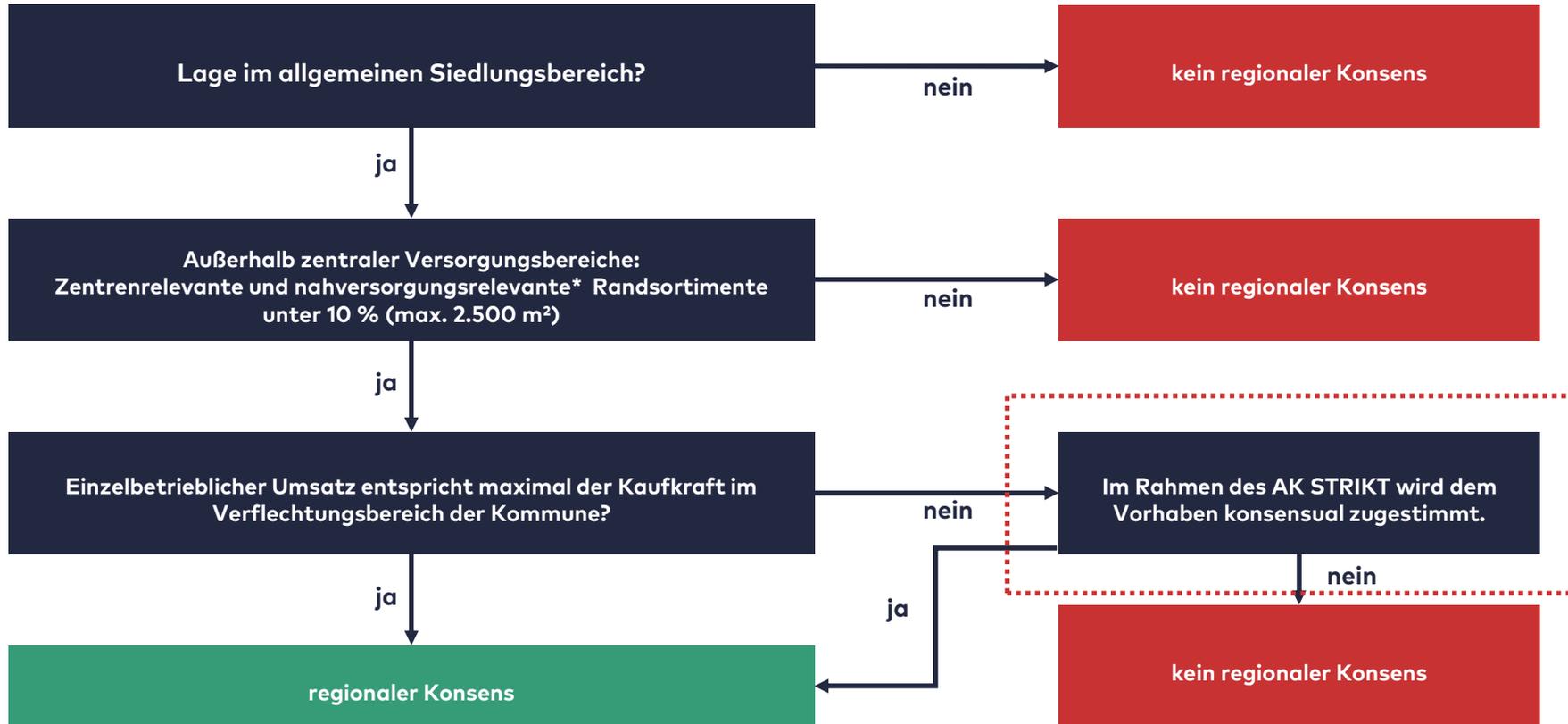
Hinweise zur Operationalisierung der Ausnahmeregelungen

Ausnahmefälle sind u. a. durch Ziel 6.5-2 LEP NRW und § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO geregelt. Es ist u. a. zu prüfen, ob das Vorhaben der Gewährleistung einer **wohnnahen** bzw. verbrauchernahen Versorgung dient. Zur Klärung dieser Frage, können die folgenden Aspekte einen Hinweis für den AK STRIKT liefern:

- 1) Der Standort des Vorhabens ist **städtebaulich integriert**, d. h. er steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Wohngebieten.
- 2) Der wohnortnah zu versorgende Bereich des Vorhabens **überschneidet sich nur unwesentlich** mit den Nahbereichen bestehender zentraler Versorgungsbereiche. (Ausnahme: Sofern in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen nachweislich und mittel- bis langfristig keine ausreichenden Flächenpotenziale vorhanden sind, kann auch bei einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ein regionaler Konsens erzielt werden.)
- 3) Der zu erwartende Umsatz des Vorhabens erreicht eine Größenordnung von **max. 35 % bis 50 %** der verfügbaren sortimentsspezifischen Kaufkraft im **wohnnah zu versorgenden Bereich**.

Umgang mit Konfliktfällen

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem** Hauptsortiment



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevant.

Anregungen aus der Bürgermeisterkonferenz

5

1 **Regelung zu geringfügigen Bestandserweiterungen**
→ Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW



2 **Interregionale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben**
→ Beteiligung in Abstimmung mit Vorhabenkommune und StädteRegion



3 **Transnationale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben**
→ Informeller Austausch im Rahmen bestehender Strukturen



Qualitätskriterien für externe Gutachten

Plausibilisierung der „Black Box“ Umsatzumverteilung



Qualitätskriterien für externe Gutachten

Plausibilisierung der „Black Box“ Umsatzumverteilung



Qualitätskriterien für externe Gutachten

Zusammenfassung

- **Erhöhung der Transparenz** von Verträglichkeitsuntersuchungen sowie Schaffung **einheitlicher „Spielregeln“** für Ansiedlungen in der StädteRegion
- **Mindestinhalte** für die Erstellung von Verträglichkeitsgutachten
- Darstellung von **kritischen „Stellschrauben“** in einem Verträglichkeitsgutachten und Erarbeitung von **Vorgaben zur methodischen Ermittlung** der Ergebnisse (z. B. Abgrenzung des Untersuchungsraums und des Einzugsgebietes, Umsatzermittlung eines Planvorhabens etc.)
- Aufzeigen von **Orientierungswerten**, die regional abzustimmen und im regelmäßigen Turnus fortzuschreiben sind (z. B. Flächenproduktivitäten)
- Bereitstellung eines **Handouts**, in dem die wesentlichen Eingangsgrößen und Ergebnisse eines externen Gutachters vom erstellenden Büro standardisiert einzutragen sind

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43