

Datum: 06.11.2023

Az.: thi-ger

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	21.11.2023

Betreff:

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

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung

Der Bürgermeister In Vertretung	
Toschläger Technischer Beigeordneter	

Amtsleiterin		
Thiede		

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt den vom Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) erarbeiteten „Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel“ zur Kenntnis.

Sachdarstellung:

Der Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (AK REHK)

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

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

Die Stadt Bergkamen ist seit Beginn der Kooperation Mitglied in diesem Arbeitskreis.

Anlass: Die Gestaltung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels

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

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

Bereits im Jahr 2008 wurde durch die Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund die Studie „Lebensmitteldiscounter und Supermärkte: Anforderungen an ihre Gestaltung und ihr räumliches Umfeld“ mit ähnlicher Zielrichtung erarbeitet. Da jedoch sowohl die Handelsbranche (z. B. zunehmende Angleichung Betriebsformen und Flächenwachstum) als auch die Anforderungen an die städtebauliche Einbindung (z. B. Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen auf Dächern und Stellplatzanlagen) einer stetigen Weiterentwicklung unterliegen, bietet der im Rahmen des AK REHK erarbeitete Leitfaden eine gute und aktuelle Ergänzung der bestehenden Studie.

Inhalt des Gestaltungsleitfadens

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

Teil 1: Rahmenbedingungen und Trends

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

Teil 2: Qualitätsmerkmale und -anforderungen

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

Teil 3: Falltypen und Good-Practice-Beispiele

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

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

Teil 4: Umsetzungsempfehlungen

Zur Umsetzung der Empfehlungen des Leitfadens bietet sich das Instrumentarium des Planungs- und Baurechts an. Vor allem bei der Neuschaffung von Baurecht kann und soll auf die Möglichkeiten qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungspläne, städtebaulicher Verträge und Satzungen zurückgegriffen werden. Den förmlichen Planverfahren sollen Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet werden, etwa in Form von Wettbewerben oder Konzeptvergaben. Die Hinzuziehung von Gestaltungsbeiräte oder ähnliche Institutionen kann grundsätzlich zu einer weiteren gestalterischen Verbesserung beitragen. Darüber hinaus kann durch Öffentlichkeitsarbeit für mehr Baukultur geworben werden, etwa durch die Vergabe von Preisen oder Zertifizierungen.

Beschluss und Umsetzung des Leitfadens

Der Leitfaden wurde durch den AK REHK in der Sitzung am 23. Juni 2023 beschlossen. Er wird im Rahmen der Arbeit des Stadtplanungsamtes, etwa in der Beratung von Investor*innen und Architekturbüros, die Einzelhandelsansiedlungen planen, eingesetzt. Die im Leitfaden dargestellten gestalterischen Vorgaben werden, wie bei den Umsetzungsempfehlungen im Leitfaden vorgeschlagen, soweit möglich in den Festsetzungsplan der verbindlichen Bauleitplanung übernommen und vorhabensspezifisch festgesetzt.