

Datum: 27.08.2013

Az.: 61 thi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

| | Beratungsfolge | Datum |
|----|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung | 17.09.2013 |
| 2. | Haupt- und Finanzausschuss | 26.09.2013 |
| 3. | Rat der Stadt Bergkamen | 26.09.2013 |

Betreff:

Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) - Ergebnisse der 2. Fortschreibung 2013

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 2 Anlagen

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------|--|
| Stellv. Amtsleiterin Reumke | Sachbearbeiterin Thiede | |
|------------------------------------|--------------------------------|--|

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen stimmt der zweiten Fortschreibung des „Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ zu und beauftragt die Verwaltung, im Arbeitskreis REHK weiterhin auf dieser Grundlage zu arbeiten.

Sachdarstellung:

Im Jahre 2001 wurde der Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) gegründet, um einem gemeindeübergreifenden Konzept folgend eine abgestimmte Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen zu erreichen. Hintergrund war seinerzeit, dass insbesondere der großflächige Einzelhandel die gewachsenen Zentren verlassen und sich an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der Innenstädte ansiedeln wollte. Inzwischen gehören dem Arbeitskreis 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, zwei Einzelhandelsverbände, zwei Bezirksregierungen, der Regionalverband Ruhrgebiet und zwei Kreise an.

Angestrebte Ziele des REHK sind:

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- ein ergänzendes Versorgungsnetz von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten (integrierten) Standorte zu lenken.

In Konkretisierung der durch die Landesplanung vorgegebenen Anforderungen sind dazu für die wichtigsten Formen großflächigen Einzelhandels Bedingungen vereinbart worden, unter denen sie im Geltungsbereich des REHK im „Regionalen Konsens“ angesiedelt werden können. Es soll immer dann ein „Regionaler Konsens“ mit betroffenen Nachbargemeinden gesucht werden, wenn ein Einzelhandelsvorhaben infolge seiner Größe und seines Standortes überörtliche Auswirkungen erwarten lässt.

In der Praxis werden die regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig interkommunal in dem REHK-Arbeitskreis unter den beteiligten Kommunen, den Behörden und Interessenverbänden erörtert und abgestimmt. Darüber hinaus diskutiert der Arbeitskreis auch allgemein fachspezifische Fragen zu rechtlichen und städtebaulichen Aspekten des Einzelhandels. Neben der Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen zu einzelhandelsrelevanten Fragen auf der Grundlage des REHK werden bei entsprechendem Anlass Stellungnahmen zu Entwicklungen und Einzelhandelsprojekten außerhalb des Kooperationsraumes abgegeben. Auch im Rahmen von Beteiligungen in Gesetzgebungsverfahren (z. B. Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) gibt der REHK-Arbeitskreis Stellungnahmen ab.

Fortschreibung

Eine erste Fortschreibung des REHK wurde im Jahr 2007 beschlossen. Schwerpunktmäßig wurden die Grundlagendaten aktualisiert. Daneben fand eine Evaluation der Wirksamkeit der verabredeten Verfahren statt, um sicherzustellen, dass das REHK eine realistische Entscheidungs- und Abstimmungsgrundlage für künftige Projekte ist.

Die aktuelle Fortschreibung 2013 sollte nun in Weiterentwicklung des gültigen REHK (Fortschreibung 2007) vor allem folgende Bereiche untersuchen:

- Erfahrungen mit der Praxis des „Regionalen Konsens“; Welche Probleme sind dabei aufgetreten?

- Handhabung der Prüfschemata; Beschaffung der Daten zur Anwendung der Prüfschemata
- Nachweisbare Steuerungswirkungen

Dabei galt es allgemeine Prozesse im Bereich des Einzelhandels aufzugreifen und zu bewerten. Dazu zählen sinkende Bevölkerungszahlen, eine stagnierende Kaufkraft, die Erhöhung der Verkaufsfläche im Einzelhandel, eine Expansion von Bau- und Gartenmärkten sowie Standorterweiterungen bzw. die Suche nach neuen Standorten bei Möbel(Kauf-)häusern. Mit der Novellierung des Landesentwicklungsplans NRW und der Aufnahme des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel sowie mit der beabsichtigten Neuordnung der Regionalplanung (Aufstellung eines neuen Regionalplans Ruhr 2030 durch den RVR) ergab sich für das REHK die Notwendigkeit, darauf zu reagieren und sich eine klare eigenständige Position der Region zu erarbeiten.

Weitere Untersuchungsschritte bei der 2. Fortschreibung des REHK:

- **Überprüfung der Zielvorstellungen zur regionalen Einzelhandelsentwicklung**
u. a. räumliche Konkretisierung von zentralen Versorgungsbereichen, Zielkonsistenz lokaler Einzelhandelskonzepte untereinander und mit dem REHK, Entwicklungsperspektiven regional bedeutsamer Alt-Standorte („Repowering“), Sicherung der Innenstädte als Einzelhandelsstandorte, Sicherung der Nahversorgung.
- **Überprüfung und Weiterentwicklung des Verfahrens zum regionalen Konsens**
u. a. Prüfkriterien und Schwellenwerte für die Beurteilung, Erfahrungen mit der praktischen Anwendung, Einpassen der Regelungen der Geschäftsordnung in das Konsensverfahren.
- **Neue Herausforderungen**
u. a. Vorschläge zur Erhöhung der Verbindlichkeit der gemeinsam getroffenen Vereinbarungen, Erarbeitung von gemeinsamen „Spielregeln“ für das Ruhrgebiet im Regionalplan, konkrete Umsetzung in Einzelhandelskonzepten für funktionale Teilräume wie dem östlichen Ruhrgebiet, neue Betriebsformen, allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel und dessen gesellschaftlichem Umfeld.

Für die Fortschreibung 2012 wurde nach Prüfung verschiedener Angebote und Auswahlgesprächen das Büro Junker & Kruse aus Dortmund ausgewählt.

Am 28. Juni 2013 hat der Arbeitskreis den Entwurf der erneuten Fortschreibung abschließend gebilligt. Das konkrete kommunale Handeln, die Umsetzung des Konzeptes, wird bestimmt von den politischen Entscheidungsträgern in den Räten und Fachausschüssen. In einer Veranstaltung am 4. Juli 2013 in Dortmund, zu der die Vertreter aller Ratsfraktionen der beteiligten Städte eingeladen waren, wurde der Entwurf der Kommunalpolitik vorgestellt. Abschließend liegt das Konzept der 2. Fortschreibung nun zur Abstimmung den Räten der Mitgliedsgemeinden vor.

Abstimmung von Planvorhaben auf regionaler Ebene

Eine wesentliche Änderung im Rahmen der 2. Fortschreibung betrifft die Abstimmung von Planvorhaben auf regionaler Ebene, den so genannten „Regionalen Konsens“. Zum einen ist der generelle Verfahrensablauf präzisiert worden, zum anderen wurden für verschiedene Planvorhaben (Lebensmittelmärkte, Baumärkte etc.) spezifische Prüfkriterien aufgestellt. Der Verfahrensablauf sowie die Prüfkriterien verschiedener Planvorhaben sind in Anlage 1 dieser Vorlage dargestellt. Es handelt sich um einen Auszug aus der Fortschreibung.

Inhalte für die Stadt Bergkamen

Die Verkaufsfläche (Bestand!) in Einzelhandelsbetrieben ab 650 m² beträgt in Bergkamen 78.200 m² (Stand: 2012), aufgeteilt in die Sortimentsschwerpunkte Lebensmittel (27.900 m²), Textil / Schuhe (3.700 m²), Elektro (2.000 m²), Bau- und Gartenmärkte (25.700 m²), Möbel / Einrichtung (10.400 m²) und sonstige (8.500 m²). Im Vergleich zum Zeitpunkt der ersten Fortschreibung 2007 (81.380 m²) liegt der Gesamtwert rund 3.200 m² niedriger. 2007 wurden jedoch bereits Betriebe ab 500 m² erfasst, sodass nunmehr einige Geschäfte aus der Statistik gefallen sind und es waren seinerzeit noch Flächen in den Turmarchaden durch die Fa. Walmart belegt. Leerstände sind in dieser Verkaufsflächenstatistik generell nicht berücksichtigt.

Bergkamen verfügt über eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 90 bei einer Kaufkraft von 273 Mio. €. Im Gegensatz zu 2006 (239 Mio. €) ist die Kaufkraft damit, wie auch in den anderen REHK-Kommunen gestiegen. Aktuelle Umsatzzahlen sind in der Fortschreibung nicht genannt. Nach den der Stadt Bergkamen aktuell vorliegenden Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) lag der Einzelhandelsumsatz 2012 in Bergkamen bei etwa 278 Mio. €, wobei in gleicher Statistik die Kaufkraft mit 237 Mio. € angegeben ist (Die Unterschiede sind auf unterschiedliche Grundlagen und Ermittlungsmethoden zurückzuführen).

Anders als im bisherigen Regionalen Einzelhandelskonzept und bei der Fortschreibung 2007, wo Bergkamen aufgrund der Rahmenbedingungen (zweigeteilte Stadtmitte, geringe Passantenfrequenz) als C-Zentrum eingestuft wurde, wird in dieser 2. Fortschreibung auf eine Klassifizierung der Zentren nach A, B und C verzichtet. Stattdessen werden für alle Mitgliedsstätte die Hauptzentren gleichrangig aufgeführt und es werden, insbesondere bei den größeren Städten, Nebenzentren genannt. Für Bergkamen sind die beiden Bereiche der Stadtmitte West und Ost als ein Hauptzentrum zusammengefasst. Die zum Beispiel im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind, da hier im Wesentlichen nur eine Nahversorgung gewährleistet wird, nicht im REHK aufgeführt.

Für das Hauptzentrum Bergkamen sind in beiden Teilbereichen zusammen 18.800 m² in Betrieben ab 650 m² Verkaufsfläche (VKF) aufgeführt. Magnetbetriebe sind das Kaufland Töddinghauser Straße (6.900 m² VKF), Kaufhaus Schnücker (3.300 m² VKF), REWE Kolitsch (2.400 m² VKF), Center Shop (2.100 m² VKF), C&A (1.400 m² VKF), Dänisches Bettenlager (1.080 m² VKF), Lidl (980 m² VKF) und Netto (770 m² VKF). Die geplante BergGalerie, die künftig zu einer Verkaufsflächenerweiterung im westlichen Stadtzentrum führen wird, ist bisher nicht aufgeführt (abgesehen von den vorhandenen Betrieben Center Shop und C&A), da dem notwendigen Konsensantrag für das Projekt erst im September 2013 endgültig durch den Arbeitskreis REHK zugestimmt werden kann.

Die kartografische Darstellung des Einzelhandels für alle Mitgliedskommunen erfolgt in so genannten „Zentrenpässen“. Der Zentrenpass für Bergkamen ist in Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Neben den Zentren sind in der Fortschreibung des REHK auch Ergänzungsstandorte ab 5.000 m² Verkaufsfläche aufgeführt. Bei diesen Einzelhandelsstandorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen handelt es sich dabei einerseits um Einzelstandorte, d. h. einzelne Betriebe, deren Verkaufsfläche 5.000 m² überschreitet und zum anderen um Agglomerationen, d. h. Standorte, bei denen die Verkaufsfläche aller Betriebe zusammen 5.000 m² überschreitet. Für Bergkamen sind als einzelne Ergänzungsstandorte POCO, das Gartencenter Röttgers und der Gartenkönig (Rathenaustraße) genannt. Als Agglomerationen werden der Bereich Römerlager (Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia, Bekleidung) sowie der Bereich Geschwister-Scholl-Straße (Sortimentsschwerpunkte Bau- und Gartenmarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel) aufgeführt. Nach dem Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, sind Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, wie beispielsweise das Römerlager, auf ihren Bestand festzuschreiben. Welche Möglichkeiten sich im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung ergeben, bedarf der Einzelabstimmung mit den übergeordneten Fachbehörden. Was als „adäquate Folgenutzung“ möglich sein sollte, wird im REHK-Arbeitskreis teils

kontrovers diskutiert.

Wie im bisherigen Regionalen Einzelhandelskonzept enthält auch diese Fortschreibung wieder eine Sortimentsliste zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Anders als bisher wurden auch explizit nicht-zentrenrelevante Sortimente aufgeführt und solche Sortimente, deren Einordnung in die Kategorien zentrenrelevant – nicht-zentrenrelevant ortsspezifisch erfolgen soll, weil dieses bei den REHK-Kommunen uneinheitlich gehandhabt wird. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist beispielhaft und nicht abschließend. Generell ist bei der Beurteilung eines Projekts die jeweilige kommunale Sortimentsliste zugrunde zu legen.

Im Einzelhandel kommt es immer wieder zu Änderungen in den Betriebstypen und den Sortimenten – Baumärkte sind beispielsweise immer öfter mit Gartenmärkten kombiniert und in Einrichtungshäusern werden verstärkt Babyartikel wie Kinderwagen und -sitze angeboten. Da es bei der Beurteilung von Projekten im REHK in diesem Zusammenhang immer wieder zu Unklarheiten der Zulässigkeit gekommen ist, wird in der 2. Fortschreibung nunmehr für die Betriebsformen Baumarkt, Gartenmarkt und Möbelmarkt aufgelistet, welche zentren- und nicht-zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente generell oder nach örtlicher Spezifikation zulässig sind.

Insgesamt gilt, dass bei Projekten in Bergkamen neben der Berücksichtigung der Ausführungen in der Fortschreibung vor allem die Sortimentsliste des kommunalen Einzelhandelskonzepts bei der Beurteilung der Zulässigkeit zugrunde gelegt werden muss.