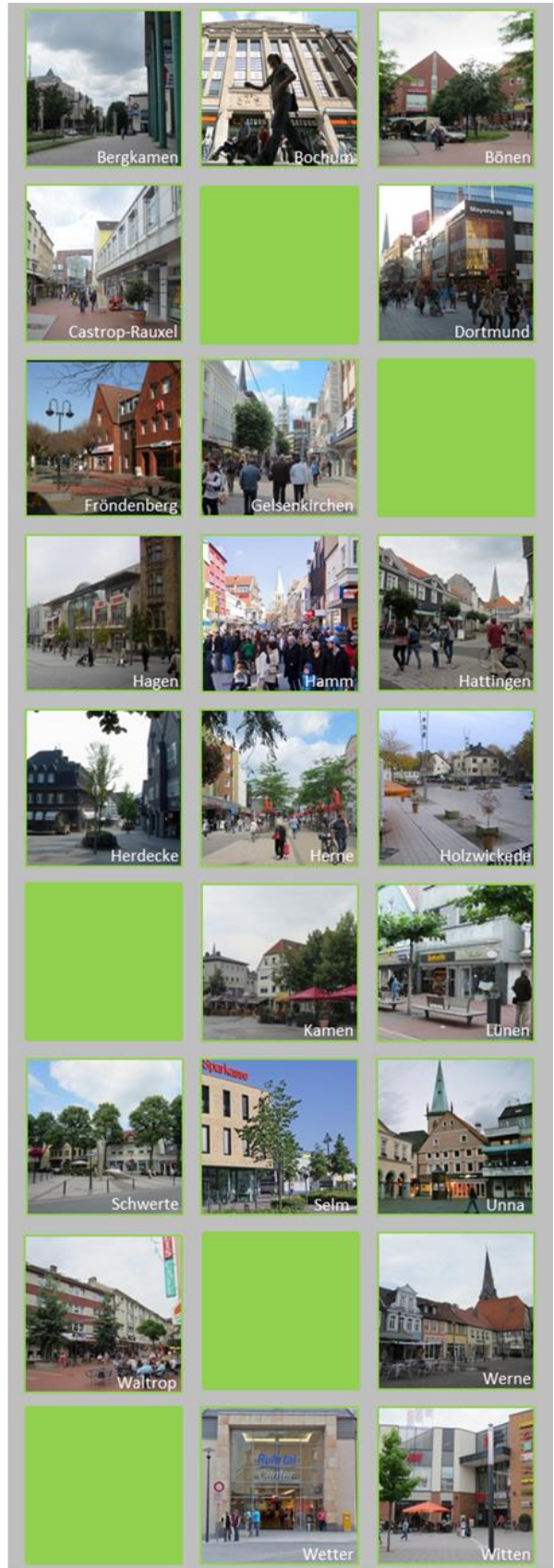


Kurzfassung

2013

Regionales Einzelhandelskonzept

für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche



Im Auftrag der Mitgliedskommunen des REHK

**Junker
+Kruise**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231-557858-0
Fax 0231-557858-50
www.junker-kruise.de
E-Mail: info@junker-kruise.de

1 Ausgangssituation

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) entstand im Jahr 2000. Es hat sich als wichtige Entscheidungs- und Abstimmungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsprojekte in der Region in einer Vielzahl von Fällen bewährt. Die Steuerung der Ansiedlung regional bedeutsamer Vorhaben hat wesentlich dazu beigetragen, im Kooperationsraum lebenswerte Innenstädte zu stärken und zu erhalten. Zugleich konnten wünschenswerte und notwendige Investitionen auf die richtigen Standorte gelenkt werden.

Inzwischen arbeiten 24 Städte und Gemeinden nach den Zielvorgaben des REHK. Sie werden dabei von fünf Industrie- und Handelskammern, drei Einzelhandelsverbänden, zwei Bezirksregierungen und dem Regionalverband Ruhr beratend unterstützt. Der Arbeitskreis (Plenum), in dem sich die entsprechenden Vertreter in regelmäßigen Abständen treffen, 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 (vgl. dazu Kapitel 3) 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, ein ergänzendes Versorgungsnetz 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.

Das fortgeschriebene Konzept ist das Ergebnis zahlreicher Einzelgespräche, Diskussionen in der begleitenden Arbeitsgruppe Fortschreibung sowie im Plenum. Die Zielvorstellungen und Prüfkriterien wurden ebenso wie das Verfahren zum Regionalen Konsens überprüft und teilweise modifiziert. Dabei wurden aktuelle demographische, ökonomische und auch rechtliche Rahmenbedingungen (u.a. LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vom 13.07.2013) berücksichtigt.

Voraussetzung für einen Regionalen Konsens im Einzelfall bleibt die Verständigung über dessen fachliche Grundlagen. Im Sinne einer Selbstbindung der Kooperationskommunen soll das REHK (in seiner Fortschreibung) durch jeweiligen Ratsbeschluss weiterhin 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“

2 Rahmenbedingungen

Der Trend dynamischer Veränderungen im Einzelhandelssektor hält weiter an. Dies hat wiederum einen Einfluss auf die Entwicklung der Zentren und auf die räumliche Einzelhandelsstruktur. Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite stehen in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang. Dabei sind bundesweite Entwicklungen im Kooperationsraum ebenfalls zu beobachten.

Zu den allgemeinen Trends auf der **Angebotsseite** zählen:

- Absolut sinkt die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe.
- Der Anteil der großen (Einzel-) Handelsunternehmen am bundesweiten Gesamtumsatz steigt.
- Das Verkaufsflächenwachstum hält bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) und Rentabilitäten an.
- Die Betriebsformen und Konzepte werden zunehmend großflächig und discountorientiert.
- Der Wettbewerbsdruck auf innerstädtische, inhabergeführte Geschäfte steigt vor dem Hintergrund sich verändernder betriebs- und konzernspezifische Standortpräferenzen.
- Neue Vertriebs- und Absatzwege gewinnen an Bedeutung (electronic-commerce).
- Die Bedeutung der Randsortimente nimmt bei einzelnen Betriebstypen zu (hybride Angebote, z.B. bei Möbelmärkten).

Auf der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Bundesweit sinkt die Bevölkerungszahl. Die Menschen erreichen insgesamt ein höheres Alter. Während für einzelne Kommunen (bzw. deren Teilbereiche) langfristig ein z.T.

deutlicher Bevölkerungsrückgang erwartet wird, werden andere Kommunen (bzw. deren Teilbereiche) wachsen. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es daher insgesamt wichtig, die Nahversorgung zu sichern und die Nahraummobilität zu stärken.

- Das Preisbewusstsein akzentuiert sich (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“).
- Versorgungs- und Erlebniseinkäufe werden gezielt unterschieden. Wichtige Faktoren des Erlebniseinkaufs sind: Qualität, Status und Atmosphäre, insbesondere im Rahmen der Freizeitgestaltung. Kennzeichnend für den Versorgungseinkauf sind: Preis, schnelle - vorzugsweise auch - autogebundene Erreichbarkeit.

Es ist festzuhalten, dass angesichts der Entwicklungen und Trends im Einzelhandel weiterhin und verstärkt planerisches und politisches Handeln zum Erhalt und der Weiterentwicklung von Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen von großer Bedeutung sind.

3 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 konzeptionelle Bausteine:

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

Im Sinne des REHK sind Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsvorhaben 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.

3.1 Ziele

Folgende Ziele stellen weiterhin die übergeordnete Intention zur Stadt- und Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum dar:

1. Die hierarchisch gegliederte **polyzentrale Struktur** im Kooperationsraum soll unter besonderer Berücksichtigung der **Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt** werden.
2. **Großflächige Einzelhandelsvorhaben** innerhalb und außerhalb städtischer Zentren sind städtebaulich und insbesondere auch **regional verträglich zu gestalten**.
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.
4. Eine **flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung** (Sortimente der kurzfristige Bedarfsdeckung) soll gestärkt werden.
5. **Investitions- und Planungssicherheit** sollen gewährleistet werden.

3.2 Übergeordnete Steuerungsregeln

Bei der Einzelhandelssteuerung geht es unter regionalen Gesichtspunkten vor allem um die Bedingungen für den großflächigen Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei dürfen aber auch kleinflächige Vorhaben außerhalb der Zentrenstruktur im Rahmen von Einzelhandelsagglomerationen oder in ihrer Summenwirkung nicht außer Acht gelassen werden.

Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

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.

Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb **zentraler Versorgungsbereiche** erfolgen. 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. Der Anteil und die Verkaufsflächengröße zentrenrelevanter Randsortimente sind hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die

städtischen Zentren, die sich in Form einer Schwächung oder gar eines Verlustes der Funktion darstellen können, zu begrenzen.

Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

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.

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.

Steuerungsregel 4: Einzelhandelsagglomerationen

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.

Sie können durch **Neuansiedlungen** oder auch durch **Veränderungen / Erweiterungen** bestehender Einzelhandelsstandorte entstehen. Negative städtebauliche bzw. schädliche Auswirkungen durch Einzelhandelsagglomerationen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur sind zu vermeiden.

Steuerungsregel 5: Bestandsschutz

Im Sinne des REHK gilt grundsätzlich:

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 Funktion¹**. Er erfasst grundsätzlich nicht Be-

¹ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

stands- und Funktionsänderungen und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung².

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind **auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)³ nach den Prüfkriterien zu prüfen**. Einzelfallbetrachtungen sind oftmals aufgrund spezifischer bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage unabdingbar.

4 Konzept

Das Regionale Einzelhandelskonzept baut auf der regionalen Standortstruktur sowie einem Sortimentskonzept auf und definiert im Weiteren klare Regeln zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben (Prüfkriterien).

4.1 Standortstruktur

Als Grundlage für das Standortsystem werden unter dem Gesichtspunkt der regionalen Bedeutsamkeit im Rahmen des REHK die Ebenen der Haupt- und Nebenzentren sowie bestehende Ergänzungsstandorte ab einer Größe von 5.000 m² aus den Festlegungen der kommunalen (Einzelhandels-)Konzepte übernommen. Damit verbunden ist gegenüber dem früheren REHK der Verzicht auf Ausweisung der sogenannten (teil-) regional bedeutsamen Ergänzungsstandorte als eigenständige Kategorie im Kooperationsraum des REHK, u.a. da die Ausweisung dieser Standortkategorie u.a. als Privilegierung jener Kommunen, die über solche verfügten, empfunden wurde und diesen vorrangig Entwicklungsperspektiven eingeräumt wurden.

4.2 Regionale Sortimentsliste

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sowie der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere zentrenrelevante Leitsortimente gem. LEP NRW, 2013) wurde eine **Regionale Sortimentsliste** erarbeitet, in der die in den Mitgliedskommen übereinstimmend als **nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant** eingestuft Sortimente dargestellt werden sowie jene Sortimente, die entsprechend der jeweiligen

² vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

³ 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.

kommunalen Situation und Zielsetzungen unterschiedlich zugeordnet werden (**Sortimente mit örtlicher Spezifikation**).

Eine regionale Sortimentsliste besitzt lediglich einen informellen Charakter. 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. Im Falle einer landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind immer die beschlossenen, örtlichen 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.

4.3 Betriebstypenspezifische Sortimentslisten

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 wie Fahrräder im Baumarkt oder Unterhaltungselektronik im Möbelhaus. Dies wiederum ist mit dem Ziel des Zentrumschutzes nicht vereinbar.

Im Rahmen des REHK werden für die Betriebstypen **Bau-, Garten- und Möbelmärkte** Vereinbarungen zu **zulässigen und unzulässigen Kern- und Randsortimenten** 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.

5 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.

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 den vereinbarten Kriterien beurteilt werden.

Im **Konsensverfahren** (vgl. dazu Abbildung 1) 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 gebilligt werden (Abwägungsprüfung). 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 sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des REHK wurden die bisherigen Prüfkriterien überarbeitet und wie folgt neu gefasst.

I. Sortimentsschwerpunkt

Ein Vorhaben wird zunächst durch den **Sortimentsschwerpunkt** des geplanten Angebotes – **nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant** – gekennzeichnet. Zur Einordnung der Sortimente eines Vorhabens nach ihrer Zentrenrelevanz ist die örtliche Sortimentsliste der Vorhabenkommune heranzuziehen.

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

Für Bau-, Garten- und Möbelmärkte ist der Vorschlag zur Abgrenzung der zulässigen Kern- und Randsortimente sowie unzulässiger Sortimente zu beachten (betriebstypische Sortimentslisten).

III. Standortqualität

In jedem Fall ist für Standorte regional bedeutsamer Vorhaben eine Lage im **Allgemeinen Siedlungsbereich** (ASB) gemäß Regionalplan zwingende Voraussetzung. Darüber hinaus

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

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.

V. Bewertung negativer städtebaulicher Auswirkungen

In bestimmten Fällen hängt der regionale Konsens auch von den Ergebnissen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO ab.

VI. Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % soll bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben nicht überschritten werden**. In Einzelfällen (z.B. Erweiterung / Ansiedlung eines Möbelmarktes) kann eine Einzelfallentscheidung notwendig sein. Bei Vorhaben zur Veränderung bestehender Betriebe ist jeweils das Gesamtvorhaben (Bestand + Planung) zu berücksichtigen.

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

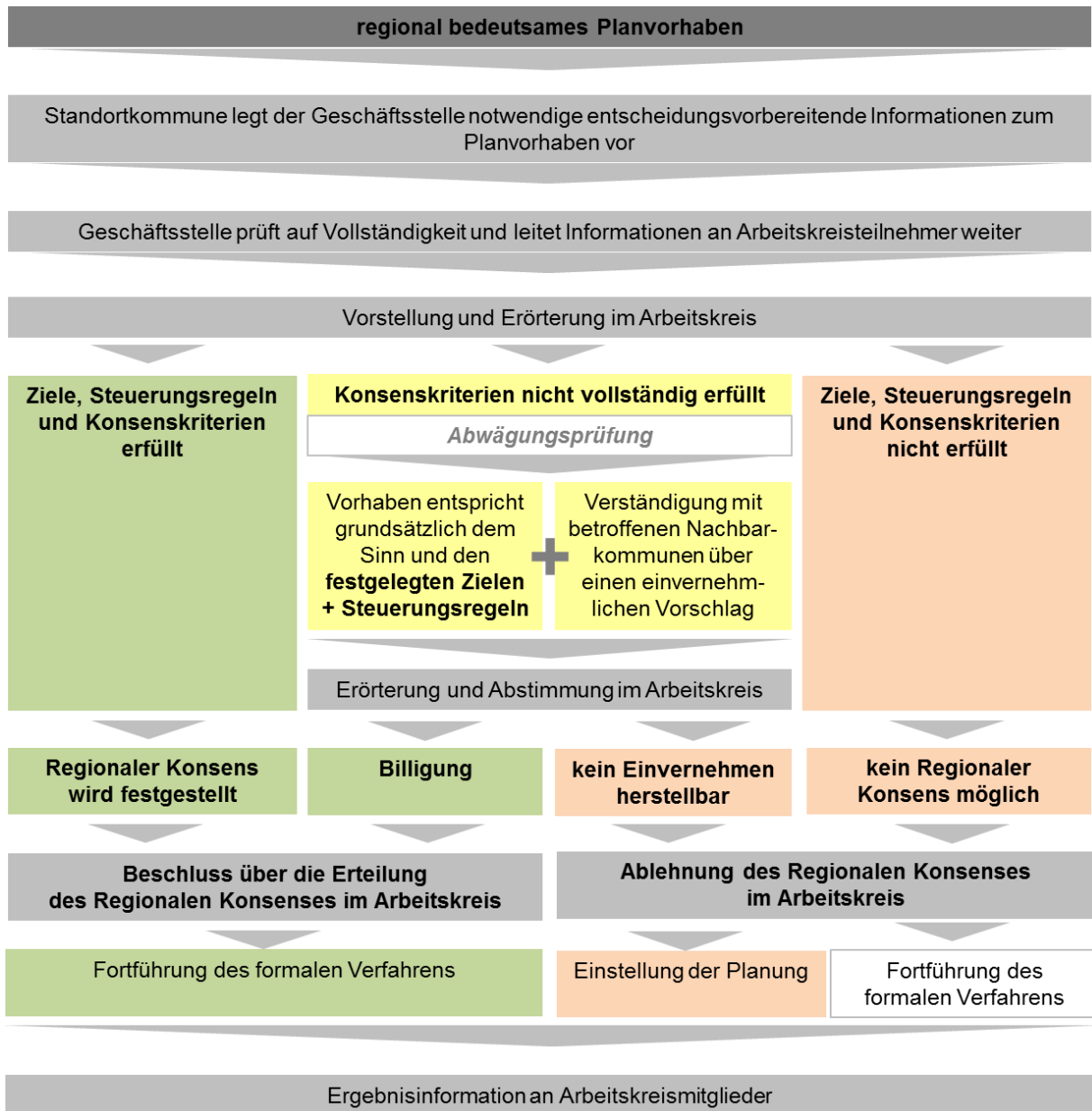
- In Bau-, Garten und Möbelmärkten sind Kern- und Randsortimente entsprechend der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp zulässig.
- Der Anteil der **zentrenrelevanten Randsortimente** beträgt **maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche** des geplanten Vorhabens und soll dabei **höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche bei Bau- und Gartenmärkten** (sowie bei Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) umfassen und **höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche bei Möbelmärkten und Einrichtungshäusern** einnehmen.
- **Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.**
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop 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.

6 Schlusswort

Das Regionale Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche besteht seit mehr als zehn Jahren. Es hat sich als informelles Instrument bei der Einzelhandelssteuerung in der Region bewährt. Von den Beteiligten wird es geschätzt, da es disziplinierend in den Kommunen wie auch im Kooperationsraum wirkt und zur Versachlichung in der Diskussion und beim Handeln beiträgt. Es dient als wichtige Argumentationshilfe gegenüber Ansiedlungsinteressenten / Investoren / Projektentwicklern bei der Einordnung von Ansiedlungsvorhaben. Das REHK versetzt die Kommunen in eine stärkere Position gegenüber den Ansiedlungsinteressenten. Da für alle die gleichen Rahmenbedingungen gelten, kann eine städtebaulich negative Entwicklung aufgrund von konkurrierendem Handeln der Kommunen vermieden werden (Eindämmung von „Dumping-Wettbewerb“). Gemeinsame Stellungnahmen zu Projekten außerhalb des Kooperationsraumes stärken die Position der einzelnen Kommunen.

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

Abbildung 1: Konsensverfahren



Quelle: eigene Darstellung