



Der Oberbürgermeister

Vorlage Federführende Dienststelle: Planungsamt Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0249/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.2005 Verfasser: A 61/20 // Dez. III	
Regionales Einzelhandelskonzept hier: Sachstand		
Beratungsfolge:	TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz
15.12.2005	PLA	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der in der Rahmenvereinbarung zur Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzeptes beschriebenen Vorgehensweise zur Abstimmung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben zu.

Erläuterungen:

Regionales Einzelhandelskonzept

hier: Sachstandsbericht

Mit dem Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Planungsausschuss am 20.07.05 ist die Verwaltung beauftragt worden, die Erstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes mit dem Kreis und den kreisangehörigen Gemeinden vorzubereiten.

Nachdem die Stadt Aachen, der Kreis und die 9 kreisangehörigen Kommunen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg und Würselen den Zweckverband Städteregion Aachen gegründet haben, ging die Aufgabe des angedachten Einzelhandelskonzeptes an die Geschäftsstelle der Städteregion über.

Verfahren

Am 13.12.04 fand auf Einladung des Zweckverbands eine Auftaktveranstaltung statt, an der Vertreter aller beteiligten Städte und Gemeinden wie auch der betroffenen Kammern IHK und HWK, des Einzelhandelsverbands sowie der Bezirksregierung Köln teilnahmen.

In diesem Zusammenhang wurde u.a. die eigentliche Funktion des Konzeptes, dem Erfordernis regionaler Kooperationen, und dabei der Berücksichtigung landesplanerischer Kriterien wie der Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung, der städtebaulichen Integration von Vorhaben und deren Auswirkung auf die Nachbarkommunen thematisiert.

Mit der Erarbeitung erster Rahmenbedingungen bzgl. der Inhalte und Zielsetzungen für das Konzept durch die o.g. Beteiligten hat das politische Organ der Städteregion, die Verbandsversammlung am 15.03.05 den Startschuss gegeben und die Beteiligten beauftragt ein Einzelhandelskonzept der Städteregion Aachen zu erstellen.

Ziel dieses Konzeptes soll die Entwicklung eines tragfähiges Instrument sein, das die Mitglieder in die Lage versetzt, im Rahmen einer Selbstverpflichtung und interkommunalen Vereinbarung gleichermaßen gültige Kriterien zu entwickeln und anzuwenden für die Beurteilung und Bewertung künftiger großflächiger Einzelhandelsvorhaben. (Siehe auch in Anlage die Rahmenvereinbarung). Die Rahmenvereinbarung regelt das Procedere für Ansiedlungsanfragen. Danach werden die Stellungnahmen der einzelnen Träger öffentlicher Belange beim Zweckverband Städteregion gesammelt und zusammen mit einer Stellungnahme der Städteregion der Bezirksregierung vorgelegt, die die Auswirkungen des Vorhabens darauf hin überprüft, ob es den Zielen der Landesplanung entgegensteht.

Schon während der Entwicklungsphase arbeiten alle Beteiligten in einer Arbeitsgruppe mit der Bezirksregierung und den betroffenen Institutionen, der IHK und dem Einzelhandelsverband eng zusammen, um Konsens bei regional bedeutsamen Vorhaben zu erzielen.

Über eine regelmäßige Berichterstattung aus der Arbeitsgruppe auch in die/den Zweckverbandsversammlung/-ausschuss soll eine größtmögliche Verbindlichkeit hergestellt werden.

Auftragsvergabe

Die sich aus den o.g. Vertretern des Kreises, der kreisangehörigen Städte und Gemeinden und der Geschäftsstelle gebildete Arbeitsgruppe hat zur Beauftragung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes im Frühjahr des Jahres ein Anforderungsprofil formuliert in dem die wesentlichen Inhalte, Fragestellungen, die Methodik und die Tiefe der Untersuchungen thematisiert werden.

In diesem Zusammenhang bestand Einverständnis über die in das Konzept auf zu nehmenden inhaltlichen Ziele, wie :

- einer nachhaltigen Positionierung der Region mit Erhöhung der Kaufkraftbindung
- mit einer Stärkung und Optimierung der Zentrenstruktur
- der Sicherstellung der Versorgung unabhängig von administrativen Grenzen
- der Vermeidung eines ruinösen Wettbewerbs durch eine „Ansiedlungsspirale“ großflächigen Einzelhandels an ungeeigneten Standorten

und den formalen Zielen, wie

- einer beschleunigten Genehmigungspraxis durch ein geregeltes Verfahren zur Beurteilung
- der Verbesserung der interregionalen Kommunikation und einer Kooperation
- und der Erstellung von Transparenz und Berechenbarkeit für Investoren, Städte und Gemeinden.

Darüber hinaus soll das Konzept Angaben darüber liefern, ob thematische Konzentrationen und wenn ja wo diese denkbar wären sowie ob es besonders geeignete Standorte für nicht zentrale-relevante Nutzungen gäbe.

Zur Angebotsabgabe waren 5 Büros/Gutachter aufgefordert. Nach Vorstellung durch zwei Büros und deren Erfahrungen, Referenzprojekten, der geplanten Herangehensweise und der inhaltlichen Schwerpunkte sowie des Büroprofils wurde das Büro BBE Unternehmensberatung GmbH aus Köln mit der in Kooperation mit allen Beteiligten zu erstellenden Einzelhandelskonzept Anfang September beauftragt.

Die Verbandsversammlung fasste am 28.06.05 den erforderlichen Beschluss, dass der Gutachter - vorbehaltlich einer Fördermittelzusage durch das Land NRW und unter Berücksichtigung einer Kofinanzierung durch Dritte - im Rahmen der maximal dargestellten Kosten mit der Erstellung des Konzeptes beauftragt werden sollte.

Das zur Auftragsvergabe erstellte Anforderungsprofil/Lastenheft ist der Vorlage beigelegt.

Kosten/Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes betragen insgesamt 121.220,-€, davon werden 60% über die Förderung des Landes NRW, 30% durch die Städteregion und ca. 10% durch die Sparkasse, die IHK und den EHV finanziert.

Der Zuwendungsbescheid über die Bewilligung der Fördergeldern ist erteilt worden. Es erfolgt eine Mittelübertragung in das Jahr 2006.

Arbeitsschritte des Gutachters

Seit Ende September ist das Büro BBE mit der Angebotsanalyse beschäftigt. In einem ersten Schritt wurden die vorhandenen Betriebe vollflächig erfasst, es wurden rd. 4000 Betriebe erhoben. Bis Mitte November wird die Aufnahme mit einer differenzierten Erfassung der Verkaufsflächen nach 18 Warengruppen (zzgl. der Leerstände) wie Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Drogerie, Bekleidung, etc. und der Einordnung der Betriebsform (z.B. Fachmärkte, Discounter etc.) über Merkmale wie Name, Adresse etc. abgeschlossen sein. Sämtliche Angaben werden über das grafische Programm MapInfo geocodiert mit den entsprechenden Daten aus einer Datenbank versehen. Über die Pflege in der zukünftigen Fortschreibung wurde vereinbart die Daten dezentral zu erheben und zentral über den Zweckverband pflegen zu lassen.

Zur Zeit finden Telefonbefragungen statt, mit dem Ziel die Einkaufsorientierung in den Teilräumen des Gebietes abzuschätzen, die wichtigsten Einkaufsziele zu identifizieren und Prognosen wichtiger Kaufkraftströme benennen zu können. Zu Beginn der Erhebung wurde eine Pressemitteilung herausgegeben. Es werden 2330 Haushalte, die nach dem Zufallsprinzip aus elektronischen Telefonverzeichnissen ausgewählt werden, kontaktiert. Dabei werden sechs Leit-Branchen abgefragt, daneben die Postleitzahl des Wohnstandortes, in welchem Jahr der Kunde geboren wurde und welches Geschlecht er/sie hat.

Im Weiteren soll neben den im Lastenheft explizit genannten Arbeitsschritten an Hand von verschiedenen Szenarien Standortqualitäten betrachtet werden, die der Benennung von differenzierten Standortkriterien bedürfen, z.B. je höher die Verkehrszentralität eines Standortes ist, desto kritischer soll der Standort betrachtet werden um darüber zu einer Zielvereinbarung auch bzgl. möglicher „Entwicklungskorridore“ zu kommen.

Vorgehen der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsergebnisse der Gutachters werden sukzessive in die Arbeitsgruppe eingespielt und beraten.

Während der Erarbeitung des Konzeptes sollen bereits eindeutige Verabredungen getroffen werden wie mit regional bedeutsamen Einzelhandelsansiedlungen umzugehen ist. Zur Abstimmung, im günstigsten Fall sogar einer Konsensbildung bzgl. diverser Ansiedlungsanfragen, Vorhabenentwicklungen etc. wurde in den vergangenen Sitzungsterminen die Gelegenheit genutzt der Arbeitsgruppe die Projekte vorzustellen. Mitunter wurden dabei konträre Haltungen bzgl. der Möglichkeit zukünftiger Ansiedlungen an einzelnen Standorten deutlich. Durch den frühzeitigen Informationsaustausch auch unter Beisein der Externen, der IHK dem EHV und der BZR wird eine tragfähige Abstimmungspraxis auch für eine Zeit nach Erstellung des Einzelhandelskonzeptes implementiert.

Zeitplanung

- Angebote einholen, auswählen II/2005
- Förderantrag stellen III/2005
- Beauftragung III/2005
- erste Ergebnisse II/2006
- Verbindlichkeit des Konzeptes herstellen III/2006
- Vorstellung des Konzeptes in den beteiligten Körperschaften

Anlagen:

Rahmenvereinbarung Arbeitsgruppe

Anforderungsprofil/Lastenheft