



Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 02/0091/WP15
Federführende Dienststelle: Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	31.08.2005
		Verfasser:	
Einzelhandelskonzept StädteRegion Aachen			
Beratungsfolge:			TOP: 5
Datum	Gremium	Kompetenz	
21.09.2005	AWWeA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft und europäische Angelegenheiten nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Einzelhandelskonzept StädteRegion Aachen

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes StädteRegion Aachen hat am 28.06.2005 beschlossen, die Gutachter der BBE Unternehmensberatung mit der Erstellung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes zu beauftragen.

Der Beschluss, der vorbehaltlich einer Fördermittelzusage des Landes NRW und unter Berücksichtigung weiterer Kofinanzierung durch Dritte gefasst wurde, basiert auf einem mehrstufigen Auswahlverfahren, an dem 5 Büros teilgenommen haben.

Die Fördermittelzusage des Landes NRW über 60 % der Kosten liegt dem Zweckverband StädteRegion inzwischen vor. Den vom Land geforderten „privaten“ Anteil in Höhe von 10 % stellen die Sparkasse Aachen, die Industrie- und Handelskammer sowie der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren e.V. sicher. Die restlichen 30 % trägt der Zweckverband StädteRegion.

Der Vorstandsvorsteher, Herr Landrat Carl Meulenbergh, wird den Auftrag in Kürze erteilen, so dass mit der operativen Arbeit begonnen werden kann. Ein erster Entwurf des Konzeptes wird in etwa einem Jahr erwartet.

Hintergrund

Vor dem Hintergrund stetiger Veränderungsprozesse im Einzelhandel sowie Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist künftig weniger kommunales als vielmehr regionales Denken erforderlich.

Insofern ist es konsequent, für die neu gegründete StädteRegion Aachen ein regionales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten. Hierzu wurde mit der städteregionalen Arbeitsgruppe Einzelhandel ein Expertenkreis eingerichtet, dem neben Vertretern/innen der beteiligten Gebietskörperschaften auch die IHK Aachen, die Kreishandwerkerschaft Aachen, der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren e.V. sowie die Bezirksregierung Köln angehören. Die Arbeitsgruppe hat ein detailliertes Lastenheft erarbeitet, wonach das städteregionale Einzelhandelskonzept erarbeitet werden soll.

Ziele des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes

Auf Grundlage des Konzeptes soll die Einzelhandelsentwicklung zu einer nachhaltig wirkenden Positionierung der Region führen und den Erhalt lebenswerter, attraktiver Innenstädte fördern. Die

Ziele sind sowohl wirtschaftlichen, städtebaulichen als auch versorgungsstrukturellen Ursprungs:

- Stärkung und Optimierung der Zentrenstruktur
- Sicherstellung der Versorgung unabhängig von administrativen Grenzen
- mehr Kaufkraft in der Region Aachen binden
- Klärung der Frage: Thematische Konzentration von Verkaufsflächen/Sortimenten in der Region an bestimmten Stellen?
- Klärung der Frage: Wohin mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen?
- Vermeidung eines ruinösen Wettbewerbs durch eine „Neuansiedlungsspirale“ großflächiger Einzelhandelsbetriebe an ungeeigneten Standorten
- Beschleunigung der Genehmigungspraxis, indem Einzelfallprüfungen durch geregelte Verfahren ersetzt werden
- Instrument für Wirtschaftsförderung und Marketing durch Transparenz und Berechenbarkeit für Städte, Gemeinden und Investoren
- Möglichkeit der frühzeitigen Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Verbesserung der interregionalen Kommunikation und Kooperation

Aufbau des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes

Grundlegende Bestandteile des Konzeptes sind die in der Abbildung (als Anlage beigefügt) in ihrer zeitlichen Abfolge dargestellten Arbeitspakete „Bestandsaufnahme/-analyse“ und „Konzept“.

Beide sollen durch eine enge, begleitende Abstimmung mit dem Auftraggeber, der Arbeitsgruppe Einzelhandel und den Gebietskörperschaften erarbeitet werden.

Bestandsaufnahme/-analyse

Voraussetzung für ein schlüssiges regionales Einzelhandelskonzept ist eine zuverlässige Datengrundlage. Grundlage des Gutachtens sind sämtliche Verkaufsflächen (incl. Leerstände) in der StädteRegion Aachen, die zu erfassen sind und zu einer einheitlichen Datenbasis führen müssen. Bei der Erfassung ist wenigstens zu unterscheiden nach Betriebsgrößen, Branchentypen und Sortimenten. In den Gebietskörperschaften vorhandene Daten sollen möglichst genutzt werden. Dabei sind auch benachbarte und grenznahe großflächige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Woonboulevard Heerlen) zu bewerten.

Bindungsquoten

Zur Bewertung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes sind für die Kommunen sowie für die Region insgesamt die Bindungsquoten (nach Branchen und insgesamt) zu ermitteln und darzustellen.

Einkaufsorientierung

Auf Basis von 2.000 Telefoninterviews soll die Einkaufsorientierung der Kunden untersucht und die Frage nach dem Verbleib der abfließenden Kaufkraft geklärt werden. Abgefragt werden die bevorzugten Einkaufsorte für 5 ausgewählte Warengruppen. Die Probanden werden nach einem statistischen Zufallsverfahren und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsverteilung ausgewählt.

Baurechtsanalyse (nicht-öffentlich)

Im Rahmen einer Baurechtsanalyse sollen die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes bzw. der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitpläne geprüft werden. Es ist vorgesehen, die Baurechtsanalyse von den Gebietskörperschaften selbst durchführen zu lassen. Der Gutachter wird jedoch Empfehlung aussprechen, welche Maßnahmen ggf. einzuleiten sind, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Stärken-Schwächen-Analyse

Als ein zentrales Ergebnis der Bestandsanalyse sollen Zentren herausgearbeitet und im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse bewertet und miteinander verglichen werden. Dabei sollen zum einen Verkaufsflächenüberhänge/-defizite und –potentiale räumlich und branchenspezifisch ermittelt werden. Zum anderen sollen die städtebaulichen Strukturen herausgearbeitet und ihre Stärken und Schwächen dargestellt werden.

Nahversorgung

Hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung wird geprüft, ob und inwieweit Systematik und Kriterien des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen auf die Kommunen der Region übertragen werden können.

Visualisierung

Die Analyseergebnisse werden in einer Datenbank erfasst und so visualisiert, dass sie zum einen auswertbar sind und zum anderen im Rahmen einer kontinuierlichen Datenpflege mit möglichst geringem Aufwand aktualisierbar sind.

Konzept

Basierend auf den in der Analyse gewonnen Erkenntnissen sollen für die StädteRegion Aachen Standorte für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgeschlagen werden, die geeignet sind, die Angebote in den Zentren zu ergänzen und insgesamt zu einer wettbewerbsfähigen Region zu führen. Dabei sollen Wege und Korridore aufgezeigt werden, die geeignet sind, unter Berücksichtigung prognostizierter Entwicklungen (Demographie, Umsatz, Flächenproduktivitäten, neue Angebotsformen, Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, verändertes Kundenverhalten) vorhandene Schwächen einzelner Zentren bzw. der Region zu überwinden und Stärken zu fördern.

Die Ziele der regionalen Entwicklung, die Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW und der Landesplanung sind dabei zu berücksichtigen.

Prüfschema

Zur Beurteilung von Einzelhandelsprojekten/-erweiterungen (zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant) sollen einheitliche, leicht nachvollziehbare Prüf- und Beurteilungskriterien entwickelt werden. Ziel des Konzeptes ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren mit erhöhter Planungssicherheit und Transparenz für alle Beteiligten. Dazu soll ein auf die StädteRegion abgestimmter Verfahrensvorschlag erarbeitet werden.

Verbindlichkeit

Erfolgreich kann das Konzept nur sein, wenn alle Gebietskörperschaften die Regularien verbindlich anwenden. Die Verbindlichkeit soll als interkommunale Vereinbarung und durch selbstbindende Beschlüsse der einzelnen Räte herbeigeführt werden, was ein hohes Maß an Akzeptanz voraussetzt. Der Gutachter muss hierzu in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Einzelhandel die erforderliche Vorarbeit leisten.

Kommunikation mit der Arbeitsgruppe und den Gebietskörperschaften

Neben der inhaltlichen Konzepterarbeitung ist die Moderation bzw. Kommunikation von besonderer Bedeutung. Die Erarbeitung des Konzeptes soll im engen Dialog mit der Arbeitsgruppe Einzelhandel, der StädteRegion Aachen sowie den beteiligten Gebietskörperschaften erfolgen. Vorgesehen sind insgesamt 20 Gespräche mit den Kommunen, 12 Präsentationen und mindestens 12 Sitzungen der Arbeitsgruppe bzw. alternativer Gremien.

Anlage/n:

Zeitliche Abfolge des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes