

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0676/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 20.04.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
Evaluation StädteRegionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) hier: Vorstellung des Abschlussberichtes										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>18.05.2017</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>28.06.2017</td> <td>AAWW</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	18.05.2017	PLA	Kenntnisnahme	28.06.2017	AAWW	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
18.05.2017	PLA	Kenntnisnahme								
28.06.2017	AAWW	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Abschlussbericht zur Evaluation des Städtereionalen Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft nimmt den Abschlussbericht zur Evaluation des Städtereionalen Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Das STRIKT dient seit 2008 als Abstimmungsgrundlage für (großflächige) Einzelhandelsprojekte in der Städteregion. Diese werden regelmäßig im Arbeitskreis STRIKT vorgestellt, an dem außer Vertretern der Kommunen auch die IHK Aachen, der Einzelhandelsverband Aachen-Düren-Köln sowie die Bezirksregierung Köln teilnimmt.

Die Arbeit des Arbeitskreises ist insgesamt als erfolgreich zu bewerten. Durch den Austausch im Arbeitskreis wird die Transparenz von Projekten gefördert und der Abstimmungs- und Genehmigungsprozess beschleunigt, da er auf einer gemeinsam vereinbarten Basis beruht. Durch den regionalen Konsens wird eine Planungssicherheit auch gegenüber den Genehmigungsbehörden erreicht, sodass eine erfolgreiche Umsetzung der Projekte gefördert wird.

Obwohl für die überwiegende Zahl der Projekte ein Konsens erreicht werden konnte, gab es jedoch auch kontrovers diskutierte Vorhaben und auch solche, für die keine Zustimmung auf Grundlage der vereinbarten Regelungen gefunden werden konnte. In diesem Rahmen entstand die Diskussion, ob die vereinbarten Regeln noch wirksam sind und der aktuellen Einzelhandelsentwicklung entsprechen. Hinzu kommen die geänderten gesetzlichen Vorgaben durch den seit 2013 vorliegenden Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Dies war Anlass, dass der Arbeitskreis STRIKT die Notwendigkeit sah, das bestehende Konzept zu überprüfen.

Im Dezember 2015 erteilte die Städteregion Aachen der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln) den Auftrag zur Evaluation des STRIKT.

Der beiliegende Abschlussbericht stellt das Ergebnis dieser Untersuchung dar.

Im Ergebnis wird eine Fortschreibung des STRIKT empfohlen sowie eine Erneuerung der Ratsbindung.

Hauptziele werden weiterhin sein:

- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
- Verhinderung von zentrenschädlichen Ansiedlungen an dezentralen Standorten
- Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung
- Förderung der Abstimmung in der Städteregion durch ein transparentes Verfahren und einheitliche Vorgaben.

Die Weiterführung des STRIKT bietet den Vorteil, dass auch künftig (politische) Entscheidungen auf Grundlage eines aktuellen und damit auch rechtssicheren Einzelhandelskonzeptes mit einer entsprechenden Datengrundlage getroffen werden können. Letztendlich basiert auch das Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept auf dem STRIKT.

Ziel ist, das Abstimmungsverfahren insgesamt zu aktualisieren und zu modifizieren. Dabei soll eine Verschlinkung des Prozesses angestrebt werden, sodass in Zukunft eine höhere Effektivität zu erwarten ist.

Anlage/n:

Abschlussbericht Evaluation STRIKT

Vorlage **FB 61/0676/WP17** der Stadt Aachen

Ausdruck vom: 20.11.2017

Seite: 2/2



Evaluation Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen, Abschlussbericht

Analyse, Bewertung, Empfehlungen

Auftraggeber: StädteRegion Aachen

Projektleitung: Gudula Böckenholt,
Monika Kollmar, Niederlassungs-
leitung

Köln, am 07.04.2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers und seiner Mitgliedskommunen unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Dezember 2015 erteilte die StädteRegion Aachen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Evaluation des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT).

Die Bearbeitung dieser Untersuchung basiert auf dem im Jahr 2006 / 2007 erarbeiteten STRIKT, das seit 2008 als interkommunale Abstimmungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsentwicklungen in der StädteRegion Aachen dient. In den Bericht fließen zudem die Ergebnisse aus Fachgesprächen mit Vertretern aller städteregionalen Kommunen (i. d. R. der Planungsämter), mit der Bezirksregierung Köln, der IHK Aachen und dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V. ein. Die Ergebnisse der Evaluation und Vorschläge zur Weiterentwicklung des STRIKT Aachen wurden in zwei STRIKT-Arbeitskreissitzungen diskutiert. Der vorliegende Abschlussbericht dient als Ergebnisbericht.

Der GMA standen zur Auftragsabwicklung u. a. Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des IT.NRW sowie des Auftraggebers und z. T. der städteregionalen Kommunen zur Verfügung. Bestandserhebungen im Einzelhandel waren auftragsgemäß nicht Gegenstand der vorliegenden Evaluation.

Die Evaluation dient als Grundlage für die Entscheidung über die Fortschreibung des STRIKT Aachen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 07.04.2017
BÖ/KO-aw

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Rahmenbedingungen	8
1. Aufgabenstellung, Hintergrund	8
2. Regionale Einzelhandelskonzepte	9
3. Wesentliche Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	10
II. Evaluation STRIKT Aachen	12
1. Untersuchungsdesign	12
2. Bilanzierung der bisherigen Projekte	13
3. Rückmeldungen aus den Städten und Gemeinden	17
III. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des STRIKT	19
1. Empfehlungen zum künftigen Umgang mit Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten – differenziert nach Sortimentsbedeutung (nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevant)	20
1.1 Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	20
1.2 Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	21
1.3 Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	21
1.4 Fazit	21
2. Empfehlungen zum Verfahren	22
2.1 Umgang mit Konfliktfällen	22
2.2 Information / Kommunikation	23
2.3 Handlungsempfehlungen und Fazit	23
3. Ausblick	26
Verzeichnisse	27
IV. Anhang: Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	28
1. Bauplanungsrecht	28
1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	28
1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	28
2. Landesplanung	29
3. Regionalplanung	31
4. Prüfung der Ausnahmeregelung in Ziel 2 bei Ansiedlung / Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit Lage außerhalb eines ZVB mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (sofern Atypik nicht greift)	32

Zusammenfassung

Das Städtereionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) dient seit 2008 als interkommunales Abstimmungsinstrument für großflächige Einzelhandelsentwicklungen in der StädteRegion Aachen. Es basiert auf den damals gültigen landesplanerischen Vorgaben (v. a. § 24a LEPro NRW).

Die vorliegende Evaluation dient der Entscheidungsfindung, ob mit einer überarbeiteten, neuen Fassung des STRIKT auch in den kommenden Jahren grundsätzlich weiter gearbeitet werden soll.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Neuerungen durch Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel sowie der Erfahrungen aus dem AK STRIKT und der Veränderungen der Einzelhandelssituation ist eine Aktualisierung der Ziele und Kriterien des STRIKT zwingend erforderlich.

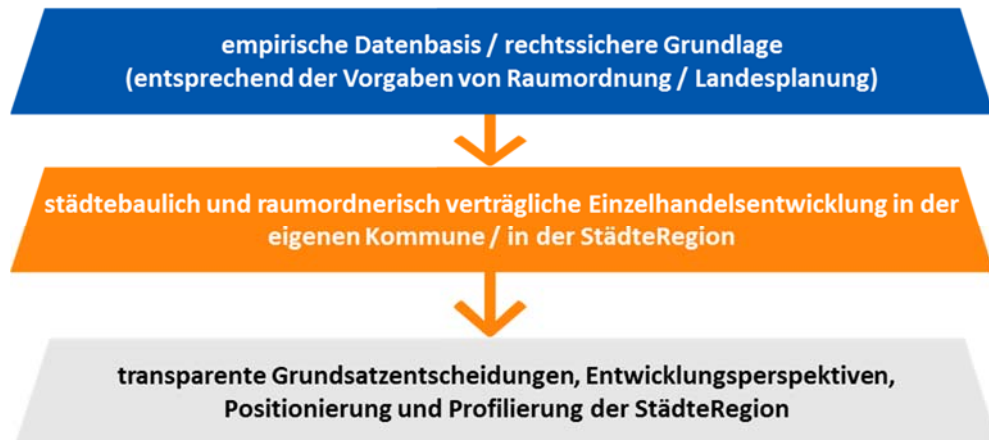
Die Erfahrungen mit dem STRIKT haben gezeigt, dass eine Reihe von **Vorteilen generiert** werden kann, so z. B. eine im Vergleich zu nicht regional organisierten Kommunen **effektivere und konstruktivere Abstimmung, eine im regionalen Kontext durchgeführte Gleichbehandlung von Ansiedlungsvorhaben und eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung**. Diese Vorteile ermöglichen u. a. eine entsprechende Positionierung der Region gegenüber übergeordneten Genehmigungsbehörden.

Die Evaluation der bisherigen Projekte und Abstimmungsverfahren im STRIKT zeigt **eine hohe Erfolgsquote** auf: 89 % der behandelten Verfahren endeten in einem regionalen Konsens. Für Planungen, die bei Erstvorlage nicht den Konsenskriterien des STRIKT entsprachen, konnten **praxisorientierte Lösungen** gefunden werden.

Rückmeldungen aus den Städten und Gemeinden sowie den im Arbeitskreis beteiligten Institutionen (Bezirksregierung Köln, IHK Aachen sowie EHV Aachen-Düren-Köln e.V.) zeigen eine **hohe Akzeptanz** des STRIKT, insbesondere in Bezug auf das transparente Verfahren und eine schnellere Abwicklung der formellen Genehmigungsverfahren.

Ein regionaler Konsens im STRIKT bedeutet letztlich eine **Planungssicherheit** der planenden Kommune gegenüber den Genehmigungsbehörden und eine zielgerichtete Umsetzung der Vorhaben.

Abbildung 1: Vorteile des STRIKT für die Städte und Gemeinden



GMA-Darstellung 2017

Vor diesem Hintergrund **empfiehlt die GMA eine Fortschreibung des STRIKT** unter Anpassung an die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

Für eine **noch effektivere Abwicklung** der Projekte und ein **optimiertes Abstimmungsverfahren** werden Empfehlungen für eine Reduzierung der zu behandelnden Projekte in abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen sowie klarere Spielregeln für den Konfliktfall ausgesprochen. Mit einer Verschlinkung des Prozesses können in Zukunft eine höhere Effektivität erreicht und ungewollte Härtefälle vermieden werden.

Der vorliegende Bericht basiert auf einer Evaluation der bisher im STRIKT diskutierten Projekte sowie auf einer Einschätzung der beteiligten Kommunen und Institutionen. Die Empfehlungen des Gutachters wurden mit den Akteuren des Arbeitskreises STRIKT diskutiert und in Bezug auf die Realisierbarkeit überprüft.

Die Umsetzung der im Rahmen der Evaluation erarbeiteten Inhalte setzt eine Identifikation aller städteregionalen Kommunen mit dem STRIKT sowie die Akzeptanz durch die örtliche Politik voraus.

Dies sollte als freiwillige Selbstbindung in Form einer politischen Beschlussfassung erfolgen. Für die Fortführung des STRIKT ist ein erneuter Ratsbeschluss innerhalb der kommunalpolitischen Gremien herbeizuführen.

Abbildung 2: Spielregeln für die Städteregionalen Kommunen



GMA-Darstellung 2017

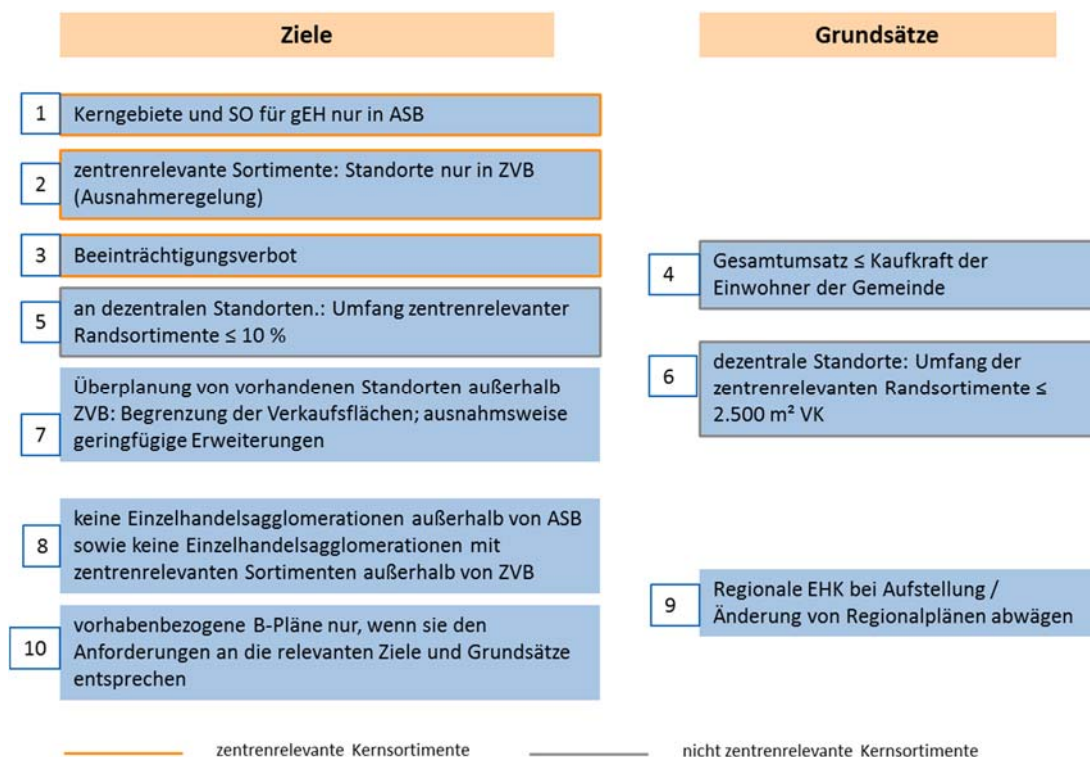
I. Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung, Hintergrund

Im Jahr 2006 / 2007 hat die StädteRegion Aachen in Zusammenarbeit mit den zehn Mitgliedskommunen, der Bezirksregierung Köln, der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen sowie dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband (EHV) Aachen-Düren-Köln e.V. ein städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) erarbeitet. Dieses dient seit 2008 als interkommunales Abstimmungsinstrument für großflächige Einzelhandelsentwicklungen in der StädteRegion.

Zwischenzeitlich sind mit dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 2013 neue landesplanerische Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kraft getreten, daher ist eine Aktualisierung der Ziele und Kriterien des STRIKT notwendig.¹

Abbildung 3: Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel



GMA-Darstellung 2017

Der vorliegende Berichtsband fasst die Ergebnisse der Evaluation des STRIKT Aachen zusammen und dient als Grundlage für die Entscheidung über die Fortsetzung der interkommunalen Abstimmung.

¹ Eine Übersicht über das planungsrechtliche Instrumentarium der Standortentwicklung im Einzelhandel ist im Anhang zu diesem Bericht aufgeführt.

2. Regionale Einzelhandelskonzepte

Interkommunale und regionale Einzelhandelskonzepte geben die planerischen Rahmenbedingungen zur Standortentwicklung des Einzelhandels in einer Region vor. Sie basieren zum Teil auf kommunalen Einzelhandelskonzepten der beteiligten Städte und Gemeinden, richten den Blick jedoch auf eine übergeordnete Steuerung innerhalb der Region. Sie stellen eine rechtlich und planerisch fundierte Bewertungsgrundlage und ein grundsätzliches Steuerungskonzept für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb einer Region dar.

Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planungen herzustellen, ist ein Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Räte der beteiligten Kommunen notwendig.

Wesentliche Elemente eines Einzelhandelskonzeptes sind

- /// die Definition von städtebaulichen Zielen der Kommune / der Region für die Einzelhandelsentwicklung,
- /// die Festlegung der Zentren- und Standortstruktur,
- /// die Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche ,
- /// die Definition einer stadtspezifischen / regionalen Sortimentsliste,
- /// Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung,
- /// die planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die auch im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Grundsatz 9) aufgeführten Regionalen Einzelhandelskonzepte werden in der Begründung folgendermaßen eingeordnet:

„Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) stellen ein wichtiges informelles Instrument einer kooperativen Einzelhandelsentwicklung dar. Sie vermitteln zwischen örtlichen und überörtlichen Interessen, basieren auf freiwilliger Zusammenarbeit unterschiedlichster Akteure aus Wirtschaft und Verwaltung und enthalten gemeinsam vereinbarte Regeln für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Auf dieser Grundlage ist es möglich, bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt solche Projekte, die mit den Zielsetzungen des Landes nicht vereinbar sind, entweder nicht weiter zu verfolgen oder entsprechend zu modifizieren. Der Wert solcher Konzepte liegt aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen aber auch darin, dass sie auch die in Zeiten des demographischen Wandels noch wichtiger werdende regionale Kooperation und Kommunikation fördern.“²

² Erläuterungen zu Grundsatz 9: Regionale Einzelhandelskonzepte, LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, S. 25

Mit einem Regionalen Einzelhandelskonzept können sich Regionen gegenüber Nachbarräumen und gegenüber den übergeordneten Genehmigungsbehörden gemeinsam positionieren und Planungssicherheit erlangen.

3. Wesentliche Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Die Weiterentwicklung des STRIKT kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Einzelhandel erfolgen, die auch die Standortwahl der Unternehmen maßgeblich beeinflussen:

- /// Ein starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel als Folge eines Strukturwandels, der bereits seit den 70er Jahren v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte und zugunsten **filialisierter und discountorientierter Unternehmen** geht.
- /// Bis in die späten 2000er Jahre hinein erfolgte eine **starke Verkaufsflächenexpansion** der Einzelhandelsunternehmen in allen Branchen, mit der jedoch nur eine stagnierende bis leicht ansteigende Umsatzentwicklung einherging.
- /// Die dynamische Entwicklung des **Onlinehandels** in den vergangenen zehn Jahren führt zu einer grundsätzlich geringeren Verkaufsflächennachfrage im Nonfoodsegment, insbesondere in Branchen wie der Unterhaltungselektronik, bei Büchern, Spielwaren, aber auch im Textil-, Schuh- und Sportsegment. Hier geht eine Tendenz zu Showrooms, in denen der Kunde ausgewählte Waren besichtigen und vor Ort oder von zu Hause im Internet einkaufen kann.
- /// Nach einem langjährigen Trend zur Expansion an autokundenorientierten Standorten ist seit einigen Jahren wieder ein deutlicher **Trend in die Innenstadt** festzuhalten, der – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiven Planungsrechtes in Deutschland – wieder zu einer verstärkten Nachfrage nach Flächen in den Innenstädten führte. Davon ist der Lebensmittelhandel losgelöst zu sehen.
- /// Der steigende Wettbewerbsdruck im Lebensmitteleinzelhandel führt zu einer immer stärkeren Angleichung der Flächenansprüche von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten (Vollsortimenter). Auch wenn die Discounter immer noch deutlich geringere Artikelzahlen führen als Supermärkte, **überspringen** alle deutschlandweit tätigen Filialisten **im Discountsegment mittlerweile die Grenze der Großflächigkeit**. Während Netto, Norma und Penny tendenziell Flächen zwischen 1.000 m² und 1.200 m² nachfragen, realisieren Aldi und Lidl – je nach Standort – mittlerweile Flächen zwischen 1.400 m² und 1.800 m² Verkaufsfläche.

Wie in der Bilanzierung (Seite 13 ff.) aufgezeigt wird, lag der Schwerpunkt der Projekte, mit denen sich der AK STRIKT in den letzten Jahren befasst hat, bei Erweiterungsplanungen von Lebensmittelmärkten, insbesondere bei Lebensmitteldiscountern. Die steigenden Flächenanforderungen der Unternehmen lassen sich teilweise nur außerhalb zentraler Versorgungsbereiche realisieren, was wiederum zu Konflikten bezüglich der durch die Gemeinden vereinbarten STRIKT-Kriterien führen kann.

Auch vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des STRIKT Aachen an die aktuellen Rahmenbedingungen im Einzelhandel dringend notwendig.

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 90 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2017, ca.-Werte

II. Evaluation STRIKT Aachen

1. Untersuchungsdesign

Das Untersuchungsdesign der Evaluation des STRIKT Aachen stellt sich entsprechend der nachfolgenden Abbildung dar.

Abbildung 4: Untersuchungsdesign Evaluation STRIKT Aachen



GMA-Darstellung 2017

2. Bilanzierung der bisherigen Projekte

Die Bilanzierung der bisherigen Projekte erfolgte auf Basis einer von der StädteRegion Aachen zur Verfügung gestellten Datenbank. Folgende wesentliche Ergebnisse lassen sich zusammenfassen:

- /// Insgesamt wurden seit Beginn des STRIKT im Jahr 2007 **56 Vorhaben** abgestimmt.
- /// Circa 45 % der Vorhaben waren Ansiedlungen, etwa 38 % Erweiterungsvorhaben und rund 17 % sonstige Projekte, wie z. B. Einzelhandelskonzepte oder Sortimentsneustrukturierungen.
- /// 41 % der Projekte waren zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet, ca. 59 % sonstigen Lagen.
- /// Beim Großteil der Vorhaben (rd. 77 %) wurden Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt bzw. erweitert, bei etwa 23 % der Planungen handelte es sich um Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Übersicht 1: Bilanzierung (seit 2007) – Regionale Projekte in Abstimmung nach Städten / Gemeinden

Kommune	Projekte				Sortiment		Lage		Bauleitplg.		reg. Konsens	
	Anzahl ges.	Ans.	Erw.	sonst.	z-rel.	nicht z-rel.	ZVB	sonstige	B-Plan	unbeplant	ja*	Nein
Aachen	14	6	5	3	11	1	6	6	7	5	14	-
Alsdorf	4	2	2	-	4	-	4	-	3	1	4	-
Baesweiler	5	2	3	-	3	2	2	3	5	-	5	-
Eschweiler	5	2	3	1	2	2	-	4	3	1	5	-
Herzogenrath	3	-	2	1	3	-	-	3	3	-	2	1
Monschau	5	4	-	1	3	1	3	1	4	-	4	1
Roetgen	4	2	2	-	4	-	3	1	4	-	3	1
Simmerath	2	1	2	-	2	-	-	2	2	-	2	-
Stolberg	6	5	-	1	4	2	2	3	5	-	4	2
Würselen	8	2	3	3	4	4	1	7	6	2	7	1
Städtereion ges.**	56	26	22	10	40	12	21	30	42	9	50	6

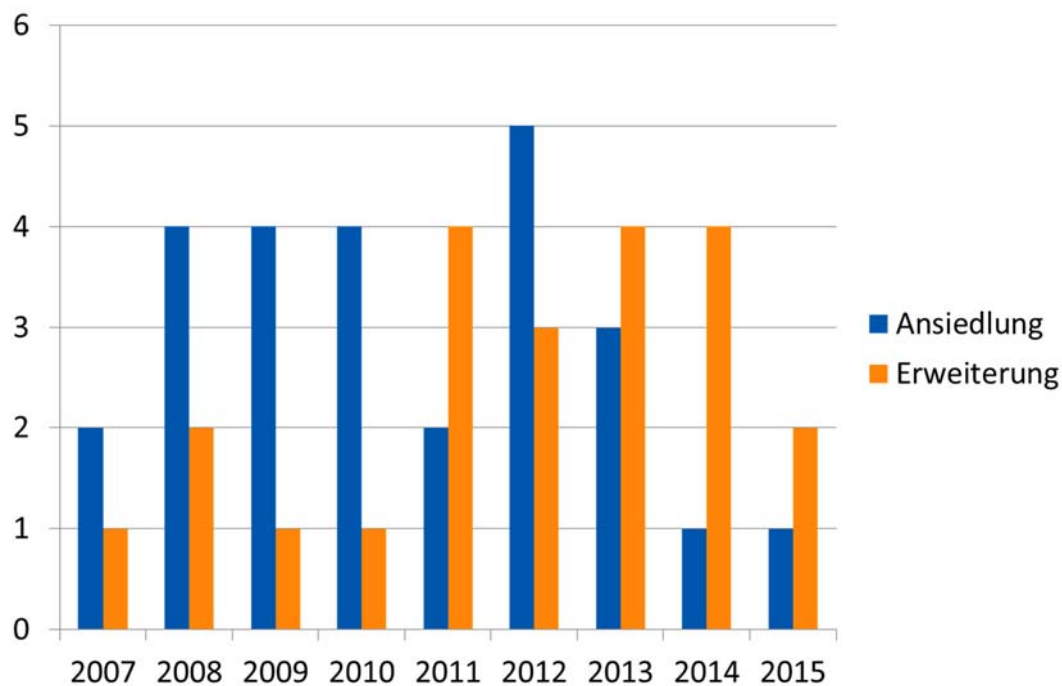
* inkl. der Vorhaben mit regionalem Konsens unter Vorbehalt sowie regionalem Konsens unter bestimmten Bedingungen

** da nicht alle Vorhaben auch nach allen Kriterien gegliedert werden konnten, stimmt die Summe in den einzelnen Spalten nicht immer mit der Gesamtsumme überein.

Quelle: StädteRegion Aachen, 2016 / GMA-Auswertung 2016 / 2017

Mit Blick auf die Zeitachse seit 2007 zeigt sich, dass der Anteil der Erweiterungsvorhaben in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat (siehe Abbildung 5). Dies liegt v. a. in dem hohen Anteil von geplanten Erweiterungen von Lebensmitteldiscountern begründet. Durch die Verkaufsflächenerweiterung bemühen sich die Discounter, ihre Märkte moderner und damit wettbewerbsfähig aufzustellen. Es ist eine der großen Herausforderungen des STRIKT, diese Planungen an geeignete Standorte zu lenken.

Abbildung 5: Regionale Projekte in Abstimmung: Ansiedlung / Erweiterung



GMA-Auswertung 2017

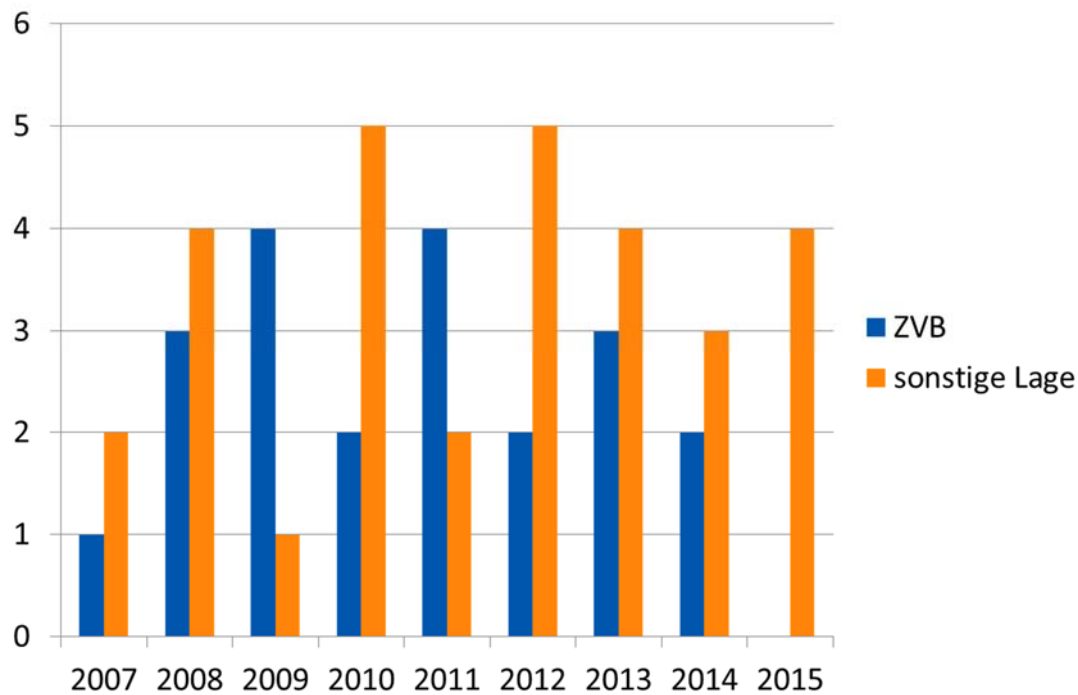
Während die Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der StädteRegion Aachen i. d. R. unproblematisch sind, gibt es bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Abstimmungsbedarf; insbesondere bei Vorhaben mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten.

Übersicht 2: Bilanzierung (seit 2007) – Regionale Projekte in Abstimmung nach Jahren

Kommune	Projekte				Sortiment		Lage		Bauleitplg.		reg. Konsens	
	Anzahl ges.	Ans.	Erw.	sonst.	z-rel.	nicht z-rel.	ZVB	sonstige	B-Plan	unbeplant	ja*	Nein
2007	3	2	1	-	3	-	1	2	3	-	3	-
2008	7	4	2	1	6	1	3	4	7	-	7	-
2009	5	4	1	-	5	-	4	1	3	2	5	-
2010	7	4	1	2	4	3	2	5	5	2	6	1
2011	8	2	4	2	6	-	4	2	4	2	8	-
2012	7	5	3	-	3	4	2	5	6	1	7	-
2013	8	3	4	1	7	1	3	4	6	1	4	4
2014	5	1	4	-	4	1	2	3	4	1	4	1
2015	6	1	2	4	2	2	-	4	4	-	6	-
2007 - 2015	56	26	22	10	40	12	21	30	42	9	50	6

GMA-Auswertung 2017

Abbildung 6: Regionale Projekte in Abstimmung: zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen

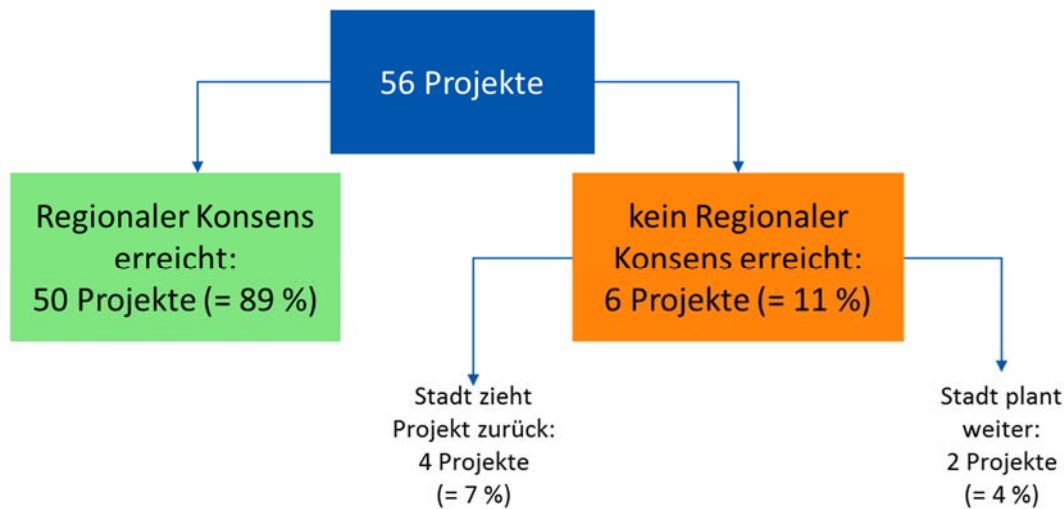


GMA-Auswertung 2017

Insgesamt ist das STRIKT als Erfolgsmodell zu sehen:

- /// In 50 von 56 Fällen konnte **ein regionaler Konsens erzielt werden (= 89 %)**, wobei in rd. 5 % der Fälle ein Konsens erst nach intensiver Abstimmung im Arbeitskreis STRIKT und entsprechender Modifizierungen der Projekte erreicht wurde. Gerade diese Fälle sind als Positivbeispiele für das Abstimmungsinstrument STRIKT zu bewerten, da praxisorientierte Lösungen für solche Fälle gefunden wurden, die zu Beginn planungsrechtlich unzulässig waren.
- /// Von den sechs Projekten, die **keinen regionalen Konsens** fanden, wurden vier Projekte von den jeweiligen Städten und Gemeinden zurückgezogen. Lediglich in zwei Projekten hat die planende Kommune gegen das Votum des Arbeitskreises STRIKT ihre Planungen fortgeführt.

Abbildung 7: Ergebnisse der Bilanzierung



GMA-Darstellung 2017

Fazit: In 89 % der Fälle wurde ein regionaler Konsens erzielt. Die Abstimmung erfolgte i. d. R. innerhalb kurzer Zeit. Somit ist STRIKT insgesamt als erfolgreich und effektiv zu bewerten.



3. Rückmeldungen aus den Städten und Gemeinden

Zur Evaluation der Projektabwicklung im Rahmen des STRIKT wurden persönliche Gespräche mit den Planern aller beteiligten Kommunen sowie mit IHK, Bezirksregierung und Handelsverband geführt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Gesprächspartner STRIKT als Instrument überwiegend sehr positiv einschätzen:

- Die frühzeitige Diskussion von Projekten führt zu einer größeren Transparenz innerhalb der StädteRegion.
- Die klaren Spielregeln, die für alle Städte und Gemeinden gelten, werden positiv hervorgehoben. Die vorgezogene Abstimmung führt i. d. R. zu einer deutlichen Beschleunigung des formalen Verfahrens; Bezirksregierung, IHK und Einzelhandelsverband sind bereits in einem frühzeitigen Stadium eingebunden.
- Weiterhin wird der inhaltliche Austausch auf fachlicher Ebene betont, aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen und Urteile werden zielführend diskutiert.
- Einschränkend führten einige Teilnehmer an, dass die Vermittlung der STRIKT-Ergebnisse aus der Verwaltung in die kommunale Politik hinein teilweise schwierig sei und es Optimierungsbedarf für Konfliktfälle gäbe.

- Als weitere Einschränkung wurde das z. T. aufwendige Verfahren genannt, da auch bei Projekten in abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen alle Gemeinden zur Stellungnahme aufgefordert werden, auch wenn die entsprechende Gemeinde aufgrund der Distanz zur planenden Gemeinde nicht von dem Projekt betroffen sein kann.

Übersicht 3: STRIKT – Stärken und Schwächen

Stärken 	Schwächen 
<ul style="list-style-type: none">Kommunikation, Transparenzgeregelt Verfahren, schnelle Bearbeitung und Abwicklung durch die StädteRegion und Beschleunigung des formalen Genehmigungsverfahrensin vielen Kommunen ziehen Verwaltung und Politik an einem StrangErfahrungsaustausch fachlich gut, Teilnahme von IHK und Bezirksregierungman kann offen seine Meinung sagen (positiv auf Verwaltungsebene)	<ul style="list-style-type: none">manche Projekte werden erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingestellt => zu spätVerständnis von STRIKT nicht einheitlich, wird in einzelnen Kommunen unterschiedlich gelebtVorgehensweise im Konfliktfall nicht optimal

GMA-Darstellung 2017

Fazit: Zusammenfassend ist insbesondere die transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Arbeitskreis STRIKT als Stärke hervorzuheben; sie führt dazu, dass viele Problemstellungen zeitnah zu praxisorientierten Lösungen geführt werden und damit die formalen Genehmigungsverfahren zügig abgeschlossen werden konnten.

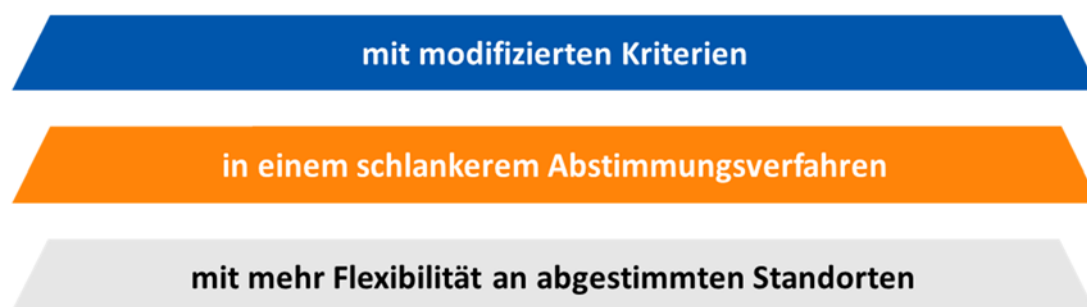
III. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des STRIKT

Mit Blick auf die 2008 im STRIKT definierten Leitziele

- /// Sicherung und Förderung der Nahversorgung
- /// Sicherung und Stärkung der vitalen Zentren
- /// Erhalt der Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten
- /// transparentes Verfahren / Verfahrensbeschleunigung

lässt sich zunächst festhalten, dass diese Zielsetzungen weitgehend erreicht wurden. Auch wenn die vorliegende Evaluation keine empirische Überprüfung des Einzelhandelsbestandes in der StädteRegion umfasst – dies wäre Aufgabe einer Fortschreibung des STRIKT Aachen –, lässt sich auf Basis der Fachgespräche **festhalten, dass mit STRIKT eine städtebauliche und planungsrechtliche Verträglichkeit gesteuert** werden konnte. Die Transparenz des Abstimmungsverfahrens und die Verfahrensbeschleunigung sind besonders hervorzuheben. Die Rückmeldungen aus den Städten und Gemeinden sowie den beteiligten Institutionen (Bezirksregierung, IHK, Einzelhandelsverband) und insbesondere die hohe Erfolgsquote mit 89 % der Fälle, in denen ein regionaler Konsens erreicht wurde, sprechen für eine Fortschreibung des STRIKT.

Abbildung 8: Empfehlungen für die Fortschreibung des STRIKT



GMA-Darstellung 2017

1. Empfehlungen zum künftigen Umgang mit Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten – differenziert nach Sortimentsbedeutung (nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevant)

1.1 Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Im Sinne der Transparenz wäre ein Beibehalten der 800 m² Verkaufsflächen-Grenze in allen Sortimenten sinnvoll. Da die bisherigen Erfahrungswerte jedoch gezeigt haben, dass bei fast allen Vorhaben eine Unbedenklichkeit attestiert wurde, erscheint zukünftig eine Verkaufsflächengrenze, ab der sich der AK STRIKT erst mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt in einem abgestimmten zentralen Versorgungsbereich beschäftigt, als ausreichend. Dies führt zu einer Entlastung der AK STRIKT-Mitglieder.

Zur Vermeidung überflüssiger Stellungnahmen bei bereits abgestimmten Standorten in zentralen Versorgungsbereichen könnte daher bei der Fortschreibung des STRIKT eine **Abstimmungsgrenze von z. B. 1.500 m² Verkaufsfläche** bei Lebensmittelmärkten vereinbart werden³. Bis zu dieser Grenze müssten Vorhaben, die **innerhalb eines im STRIKT abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches** gelegen sind, nicht abgestimmt werden; es erfolgt jedoch eine Information über das Vorhaben. Unabhängig von der Abstimmungsgrenze ist der Nachweis der Verträglichkeit eines großflächigen, nahversorgungsrelevanten Vorhabens auch bei Lage im abgestimmten zentralen Versorgungsbereich zu führen.⁴

Somit bleibt der für die Arbeitskreismitglieder wichtige fachliche Austausch bzw. die Information über alle großflächigen Einzelhandelsvorhaben weiterhin bestehen. Auf diese Weise wird eine gute Informationsbasis und Transparenz erreicht, die als Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im STRIKT dient.

Ist ein Vorhaben **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** gelegen **oder** weist ein **innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegenes Projekt eine Verkaufsfläche von über 1.500 m²** auf, so ist eine Abstimmung entsprechend der STRIKT-Kriterien erforderlich (vgl. Abbildung 9).

Durch die Einführung einer Abstimmungsgrenze von z. B. 1.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen dürfte sich die Anzahl der im AK STRIKT zu diskutierenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsfälle deutlich reduzieren. Bei Vorhaben oberhalb dieses Grenzwerts bzw. bei Standorten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird wie bisher verfahren, d. h. die planende Stadt bringt über das standardisierte Datenblatt Infor-

³ Im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT wäre zudem zu prüfen, ob ein solcher Schwellenwert bei Haupt- und Nahversorgungszentren unterschiedlich angelegt wird, oder ob beispielsweise zwischen Vollsortimentern und Discountern differenziert wird.

⁴ Hierzu kann das Prüfschema der IHK Aachen vom Dezember 2016 beitragen, das den Kommunen der StädteRegion Aachen vorliegt. Dies ersetzt jedoch kein Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder des Baugenehmigungsverfahren.

mationen zum Projekt ein, zu denen die STRIKT-Kommunen dann eine Stellungnahme abgeben. In diesem Rahmen erfolgt auch bereits eine vorgezogene Beurteilung der Übereinstimmung des Projektes mit landesplanerischen Vorgaben, sodass eine **Planungssicherheit** gegenüber der Bezirksregierung bereits in diesem frühen Stadium erreicht werden kann. Auch dies trägt zu einer **Verfahrensbeschleunigung** bei.

1.2 Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Betriebe mit dem Umsatzschwerpunkt bei zentrenrelevanten Sortimenten sollen auf zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden; sie sind nur in Haupt- oder geeigneten Stadtteilzentren zulässig. Mit Blick auf die aktuellen landesplanerischen Regelungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Das Kongruenzgebot gilt lt. neuem LEP nur noch für nicht zentrenrelevante Sortimente (Grundsatz 4); damit entfällt die Regelung der Umsatz-Kaufkraft-Kennziffer.
- Die Konzentration auf (regional abgestimmte) zentrale Versorgungsbereiche wird beibehalten.
- Bei kritischen Fällen ist die Prüfung wesentlicher Beeinträchtigungen erforderlich.

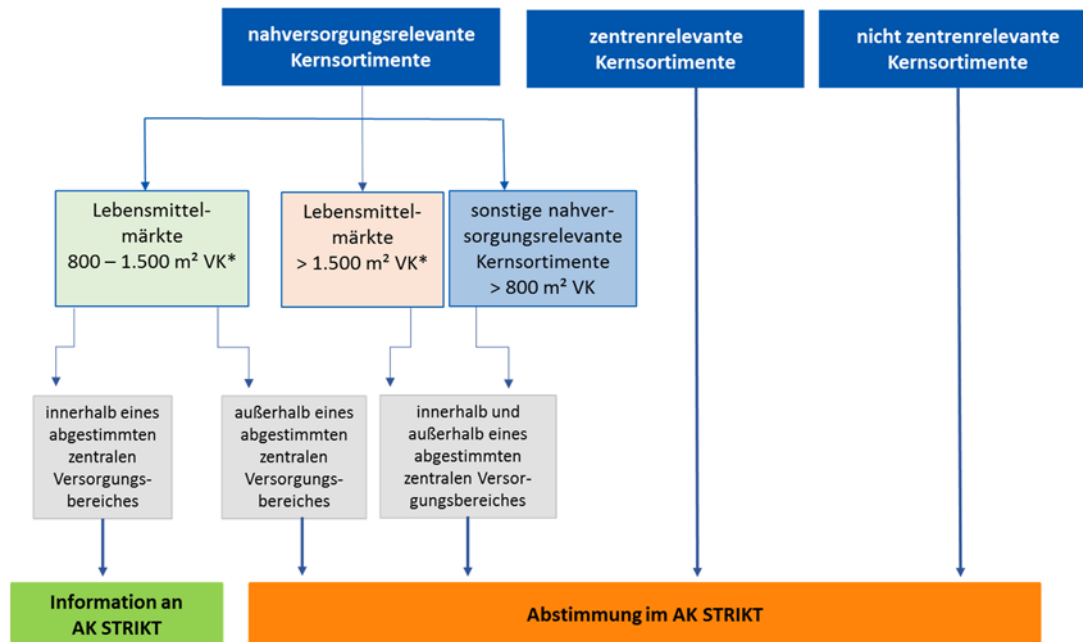
1.3 Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Das bisherige Verfahren zum Umgang mit großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben hat sich bewährt; es sollte entsprechend der landesplanerischen Vorgaben festgesetzt werden.

1.4 Fazit

Zur Entlastung der Mitglieder des AK STRIKT soll die Anzahl der Projekte, mit denen sich der Arbeitskreis beschäftigt, reduziert werden. Hierfür bieten sich Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelhandel bis zu einem bestimmten Grenzwert (z. B. 1.500 m² Verkaufsfläche) in den abgestimmten zentralen Versorgungsbereichen an. Nachfolgende Abbildung 9 stellt Projekte, mit denen sich der AK STRIKT künftig befassen soll, zusammenfassend dar.

Abbildung 9: Übersicht über die im AK STRIKT zu behandelnden großflächigen Projekte



* 1.500 m² als Beispielwert; der bei Fortschreibung STRIKT konkret festzulegen wäre, ggf. mit Differenzierung zwischen Haupt- und Nahversorgungszentrum

GMA-Darstellung 2017

2. Empfehlungen zum Verfahren

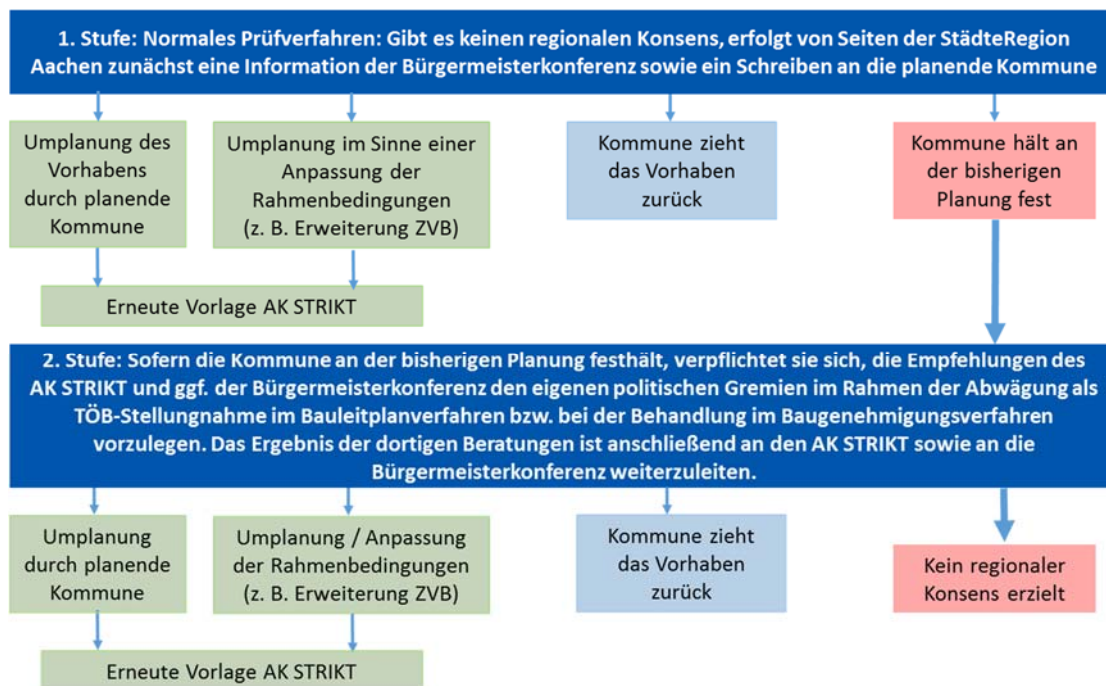
2.1 Umgang mit Konfliktfällen

Im Rahmen der Bilanzierung der STRIKT-Projekte 2007 – 2015 wurde festgestellt, dass nur in sechs Fällen kein regionaler Konsens erreicht wurde. In vier dieser sechs Fälle hat die planende Kommune das Projekt zurückgezogen.

Der bisherige Umgang mit Konfliktfällen hat sich nicht bewährt. Es wird empfohlen, an dieser Stelle zukünftig die Bürgermeisterkonferenz frühzeitig einzubinden. Gutachterlicherseits wird folgendes zweistufiges Verfahren vorgeschlagen.⁵

⁵ In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das STRIKT einen informellen Charakter hat; die Planungshoheit der Gemeinden kann nicht eingeschränkt werden. Folgender Auszug aus dem STRIKT 2008 sollte daher weiterhin Bestand haben: „Sollte eine Gemeinde der Auffassung sein, in bestimmten und städtebaulich begründbaren Fällen von den vereinbarten Prüfkriterien abzuweichen, entstehen ihr keine Nachteile. Es bleibt ihrer Entscheidung überlassen, auch bei einem negativen Votum aus dem informellen Verfahren das formelle zweistufige Verfahren (landesplanerische Anpassung, anschließendes Bauleitplanverfahren) einzuleiten.“ Quelle: STRIKT Aachen, BBE 2008, S. 127.

Abbildung 10: Spielregeln im Konflikt



GMA-Darstellung 2017

2.2 Information / Kommunikation

Um eine verbesserte Transparenz zwischen dem AK STRIKT und der kommunalpolitischen Ebene zu erreichen, wird empfohlen, die Politik regelmäßig über die Ergebnisse des AK STRIKT zu informieren, z. B. in Form kontinuierlicher Sachstandsberichte (ein- oder zweimal jährlich). Wird diese Information als regelmäßiger Tagesordnungspunkt in die relevanten Gremien aufgenommen, kann dadurch der Stellenwert der Arbeit des AK STRIKT erhöht werden. Dies wiederum hat positive Effekte auf Transparenz und Akzeptanz / Identifikation mit STRIKT in den einzelnen politischen Gremien.

2.3 Handlungsempfehlungen und Fazit

Im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT wird empfohlen:

- /// Zur zielgerichteten Steuerung von Einzelhandelsstandorten in der StädteRegion sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, ältere Bebauungspläne an die **Ziele der Raumordnung anzupassen** (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Kritische Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die nach § 34 BauGB bewertet werden (unbeplanter Innenbereich), sollen ebenfalls überplant werden.
- /// Da bislang keine konkreten Aussagen zu **Einzelhandelsagglomerationen** außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bestehen, wird für die Fortschreibung des

STRIKT eine entsprechende Regelung empfohlen. Agglomerationen mit mehreren Fachmärkten unterhalb der Großflächigkeit – oft im Umfeld von Lebensmittelmärkten – können ähnliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausüben wie großflächige Betriebe. Es wird empfohlen, solche Agglomerationen im Rahmen der Fortschreibung STRIKT textlich und / oder zeichnerisch darzustellen und Steuerungsempfehlungen hierfür zu treffen.

- Für eine zielgerichtete Fortschreibung des STRIKT und die Arbeit in den kommenden Jahren ist der Aufbau einer **Bestandsdatenbank des Einzelhandels** für die StädteRegion zu empfehlen. Hierzu können die Grundlagendaten der kommunalen Einzelhandelskonzepte, die regelmäßig fortgeschrieben werden, verwendet werden. Eine entsprechende Auswertung i. S. e. Einzelhandelsmonitoring kann dann auch unabhängig von einer möglichen Fortschreibung des STRIKT erfolgen.⁶
- Die Information der StädteRegion bzw. des AK STRIKT über ein **digitales Datenblatt** hat sich bewährt; diese Vorgehensweise sollte fortgeführt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT sollten Verbesserungsmöglichkeiten im Detail geprüft werden.⁷
- Planungen sollten **frühzeitig** – idealerweise noch vor Einreichung der Vorlage der Planungsunterlagen an den Rat bzw. die entsprechenden Ausschüsse – in den **AK STRIKT eingebracht** werden. Ist ein formales Bauleitplan- / Genehmigungsverfahren erst einmal eingeleitet, ist die Bezirksregierung verpflichtet, sich damit zu beschäftigen, auch wenn das Vorhaben noch nicht im AK STRIKT diskutiert wurde.⁸ Bei einer Planung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sollte die Vorstellung im AK STRIKT (vor der Offenlage) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgen, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach Eingang des Bauantrages (Bauvoranfrage).⁹

⁶ Bei veralteter Datenlage sollte im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT eine erneute Bestandserhebung erfolgen.

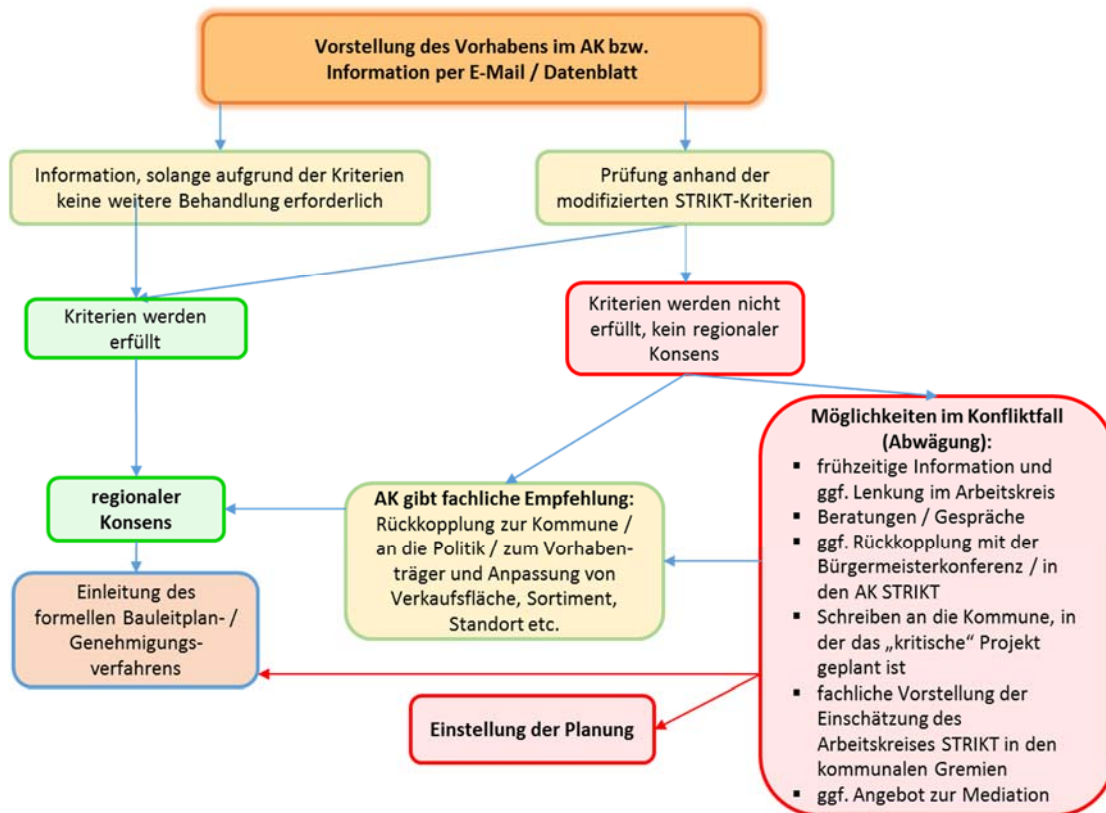
⁷ Beispielsweise der mittelfristige Aufbau einer Projektdatenbank.

⁸ Sollte die planende Gemeinde bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben beschließen, ohne dass das Projekt vorher im Arbeitskreis STRIKT besprochen wurde, sollte die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss einen entsprechenden Hinweis enthalten. Dieser könnte lauten, dass die STRIKT-Beratung noch nicht stattgefunden habe, jedoch noch durchzuführen sei.

⁹ Die Bestätigung des regionalen Konsenses im Baugenehmigungsverfahren ersetzt nicht die Beteiligung der Bezirksregierung bzw. der IHK gemäß Okt. 5.6 Einzelhandelserlass NRW.

Fazit: Ziele und Vorgehensweise des Verfahrens im AK STRIKT haben sich in den vergangenen Jahren bewährt. Modifikationen zur Reduzierung der Fallzahlen, mit denen sich der AK STRIKT beschäftigt, und zum Umgang mit Konfliktfällen sowie eine Anpassung an die aktuellen landesplanerischen Ziele des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind aus gutachterlicher Sicht vorzunehmen. Die nachfolgende Abbildung 11 stellt den aktualisierten Ablauf des Verfahrens dar.

Abbildung 11: Aktualisierter Ablauf des Verfahrens



GMA-Darstellung 2017

3. Ausblick

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ergebnisse wird die Fortschreibung des STRIKT empfohlen. Die interkommunale Abstimmung, die im Rahmen des formalen Bauleitplan- / Genehmigungsverfahrens ohnehin vorzunehmen ist, erfolgt frühzeitig in einer transparenten Vorgehensweise. Mögliche Verstöße gegen Ziele der Raumordnung und Landesplanung können bereits im Vorfeld ausgeräumt werden, sodass auch Planungssicherheit für das formale Verfahren erlangt wird. Insgesamt ist eine Abstimmung mit STRIKT effektiver und konstruktiver als ohne dieses informelle Abstimmungsinstrument.

Mit einer Fortschreibung des STRIKT ist auch eine Erneuerung der Ratsbindung (selbstbindender Ratsbeschluss) in den einzelnen Kommunen verbunden. Somit kann die grundsätzliche „Marschrichtung“ gefestigt werden:

- /// Die zentralen Versorgungsbereiche werden gestärkt, zentrenschädliche Ansiedlungen an dezentralen Standorten verhindert.
- /// Die wohngebietsnahe Grundversorgung wird gestärkt.
- /// Die Abstimmung in der StädteRegion wird durch ein transparentes Verfahren und einheitliche Spielregeln für alle gefördert.

Die Weiterführung von STRIKT bietet für die Politik die Vorteile, auf der Basis von empirischen Grundlagen und einer aktuellen Datenbasis Entscheidungen so treffen zu können, dass eine städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Einzelhandelsentwicklung in der eigenen Kommune (wie auch in der Region) umgesetzt werden kann. Dies führt wiederum zu einer besseren Positionierung der StädteRegion gegenüber den übergeordneten Behörden.

Mit der Aktualisierung und Modifizierung des STRIKT-Verfahrens und der anzuwendenden Kriterien werden bestehende Probleme angegangen und wird auf eine Verschlankung des Prozesses abgezielt, sodass für die Zukunft eine höhere Effektivität zu erwarten ist.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Vorteile des STRIKT für die Städte und Gemeinden	6
Abbildung 2: Spielregeln für die Städteregionalen Kommunen	7
Abbildung 3: Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	8
Abbildung 4: Untersuchungsdesign Evaluation STRIKT Aachen	12
Abbildung 5: Regionale Projekte in Abstimmung: Ansiedlung / Erweiterung	14
Abbildung 6: Regionale Projekte in Abstimmung: zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen	16
Abbildung 7: Ergebnisse der Bilanzierung	17
Abbildung 8: Empfehlungen für die Fortschreibung des STRIKT	19
Abbildung 9: Übersicht über die im AK STRIKT zu behandelnden großflächigen Projekte	22
Abbildung 10: Spielregeln im Konflikt	23
Abbildung 11: Aktualisierter Ablauf des Verfahrens	25
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	11
Übersichtsverzeichnis	
Übersicht 1: Bilanzierung (seit 2007) – Regionale Projekte in Abstimmung nach Städten / Gemeinden	13
Übersicht 2: Bilanzierung (seit 2007) – Regionale Projekte in Abstimmung nach Jahren	15
Übersicht 3: STRIKT – Stärken und Schwächen	18

Anhang: Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

1. Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-

reiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

2. Landesplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dargelegt. Dieser wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen; er ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.¹⁰

Der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels:¹¹

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

¹⁰ Das Landeskabinett hat am 05.07.2016 einen neuen Entwurf für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) beschlossen und dem Landtag zur Beschlussfassung zugeleitet. Bestandteil des LEP-Entwurfs sind auch die Inhalte des jetzigen Teilplans Sachlicher Einzelhandel; diese wurden mit ergänzender Erläuterung in das Unterkapitel 6.5 des LEP übernommen. Der LEP tritt mit der nach Beschluss des Landtags avisierten Bekanntmachung in Kraft und ersetzt damit den jetzigen Teilplan Sachlicher Einzelhandel.

¹¹ Im LEP-Entwurf s. 6.5, S. 45ff

- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festge-

setzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

3. Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, nennt v. a. folgende für die vorliegende Untersuchung relevante Ziele:¹²

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Ziel 1

In der Bauleitplanung sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB), Ziel 1

In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festset-

¹² Bezirksregierung Köln (Bezirksplanungsbehörde, Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand November 2014), Textliche Darstellung, S. 14 und 17f

zung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.

4. Prüfung der Ausnahmeregelung in Ziel 2 bei Ansiedlung / Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit Lage außerhalb eines ZVB mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (sofern Atypik nicht greift)

Prüfkriterium	Prüfmaßstab
Voraussetzung: keine Atypik im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO	s. o. Nachweis (Erläuterung)
Lage in einem ASB (Ziel 1)?	Prüfung laut Regionalplan
Sortimentsstruktur: mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente < 10 % der Gesamtverkaufsfläche ✓ Prüfung lt. Sortimentsaufstellung
städtebaulich (= siedlungsstrukturell) integrierter Standort	✓ direkte Wohngebietsanbindung in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen (Prüfung lt. Grundkarte, Einbeziehung möglicher geplanter Baugebiete)
es liegen städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe für die Ansiedlung / Erweiterung vor	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ein Standort innerhalb des ZVB ist nicht vorhanden ✓ der Planstandort kann nicht in einen bestehenden ZVB integriert werden (durch Erweiterung des ZVB) oder aber... ✓ der nächstgelegene ZVB kann die Versorgung im Bezugsraum des Planstandortes nicht erfüllen
Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ausreichender Nahbereich vorhanden (vgl. kommunales Einzelhandelskonzept) / Anbindung an den ÖPNV ✓ begründbare Nahversorgungsfunktion (Orientierungswert für Gesamtumsatz des Lebensmittelmarktes: ≤ 35 % der relevanten Kaufkraft im Nahbereich (Gehzeit von 10 Minuten bzw. 700 – 1.000 m, vgl. Einzelhandelserlass 2008)
keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 3)	✓ Begründung durch Auswirkungsanalyse

GMA-Zusammenstellung 2017.