

# **Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung**

## **Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler - :rak**

### **Präambel**

Die Partner Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler sowie deren Städte und Gemeinden bearbeiten seit mehr als zehn Jahren gemeinsame Projekte und Konzepte zu Fragestellungen einer nachhaltigen Siedlungs- und Strukturpolitik. Gemeinsames Arbeits- und Koordinierungsgremium ist der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (:rak). In diesem Rahmen wurde in den Jahren 2001 und 2002 ein Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung mit Unterstützung durch die Büros von Rothkirch und Partner, Düsseldorf, Planquadrat Dortmund und Ursula Stein – Büro für Raumplanung und Kommunikation, Frankfurt a.M., in einem gemeinsamen kommunikativen und auf common sense ausgerichteten Prozess erarbeitet.

Eine grundsätzliche Erkenntnis der Arbeit ist, dass die Versorgung in der Region noch überwiegend zufriedenstellend ist und bisher keine tiefgreifenden Konflikte um großflächige Einzelhandelsansiedlungen entstanden sind. Gleichwohl beobachten die Partner, dass die gegenwärtige Einzelhandelsentwicklung zunehmend die Versorgung einzelner Orts- und Siedlungsteile in Frage stellt und immer häufiger auch die Zentrenentwicklung beeinträchtigt.

Im östlichen Rhein-Sieg-Kreis, aber auch in den Eifelgemeinden des Kreises Ahrweiler fällt die Grundversorgung immer häufiger brach. In vielen Orten, Ortsteilen und Wohnquartieren gibt es keine Läden mehr.

Die Beeinträchtigungen der Zentren entstehen vielfach aus den nicht beabsichtigten Auswirkungen der sogenannten Nebensortimente von Fachmärkten, insbesondere Bau-, Garten- oder Möbelmärkten. Ebenso ist zu beobachten, dass Gewerbegebiete sich schleichend in Einzelhandelsstandorte verwandeln. Der dadurch mitverursachte Verlust der Angebotsvielfalt in den Ortskernen schränkt deren Vitalität erheblich ein und droht dort eine negative Entwicklungsspirale auszulösen.

Die betriebswirtschaftlichen Zwänge und Strategien der Einzelhandelsunternehmen und die fehlende Berücksichtigung gemeindeübergreifender Auswirkungen sind wesentliche Ursachen für diese Entwicklungen. Die regionalen Partner beabsichtigen deshalb, die größeren Projekte in den Bereichen Einzelhandel und Freizeit, deren Wirkungen die kommunalen Grenzen überschreiten, in gemeinsamer Verantwortung in einer vertrauensvollen, kooperativen Zusammenarbeit umzusetzen. Diese Zusammenarbeit richtet sich auch an die Investoren und Unternehmen. Für die konkrete Organisation geben sich die Partner, gestützt auf die Untersuchung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine Verfahrensordnung.

Diese Verfahrensordnung schränkt die kommunale Planungs- und Entscheidungshoheit nicht ein, sondern stützt sich auf die freiwillige Selbstorganisation der jeweils berührten Kommunen.

Die Partner Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler und ihre Städte, Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden geben sich diese Verfahrensordnung zur Unterstützung der regionalen Entwicklung und um die Möglichkeiten zur Sicherung der Grundversorgung zu stärken.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Vereinbarung gilt für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler mit den Städten Bad Honnef, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bonn, Bornheim, Hennef, Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Niederkassel, Remagen, Rheinbach, Sankt Augustin, Siegburg, Sinzig, Troisdorf, den Gemeinden Alfter, Eitorf, Grafschaft, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath, Swisttal, Wachtberg, Windeck und den Verbandsgemeinden Adenau, Altenahr, Bad Breisig und Brohltal sowie dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Kreis Ahrweiler.

## **§ 2 Zielsetzung der Vereinbarung**

Zur Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen strebt die Region die Erhaltung und Entwicklung der Stadt- und Siedlungszentren als Kristallisationskerne der lokalen Identität durch wirtschaftliche, kulturelle und soziale Aktivitäten an.

## **§ 3 Verfahren**

Für die Behandlung von Ansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsbegehren im Bereich des Einzelhandels wird ein Verfahren vereinbart, das auf offener Kommunikation und Kooperation beruht und in allen Fällen, in denen gemeindeübergreifende Belange berührt sind, in freiwilliger, aber verbindlicher Verpflichtung nach vereinbarten Prinzipien und Regeln erfolgt.

Das Verfahren sowie die Flächengrößen, bei denen das Verfahren regelmäßig anzuwenden ist, sind im Anhang zu dieser Vereinbarung beschrieben.

## **§ 4 Informationsaustausch**

Um Informationsaustausch und offene Kommunikation zu unterstützen, werden die Städte und (Verbands-)Gemeinden im Zusammenhang mit der regionalen Kooperation alle regional relevanten Neuansiedlungswünsche, Erweiterungsabsichten sowie Umwandlungsabsichten im Sinne des § 3 der Geschäftsstelle des regionalen Arbeitskreises anzeigen und die abschließenden Entscheidungen über Ansiedlungsverfahren, Umnutzungs- oder Erweiterungsbegehren in das regionale Online-Planungssystem frühestmöglich einstellen.

## **Anhang:**

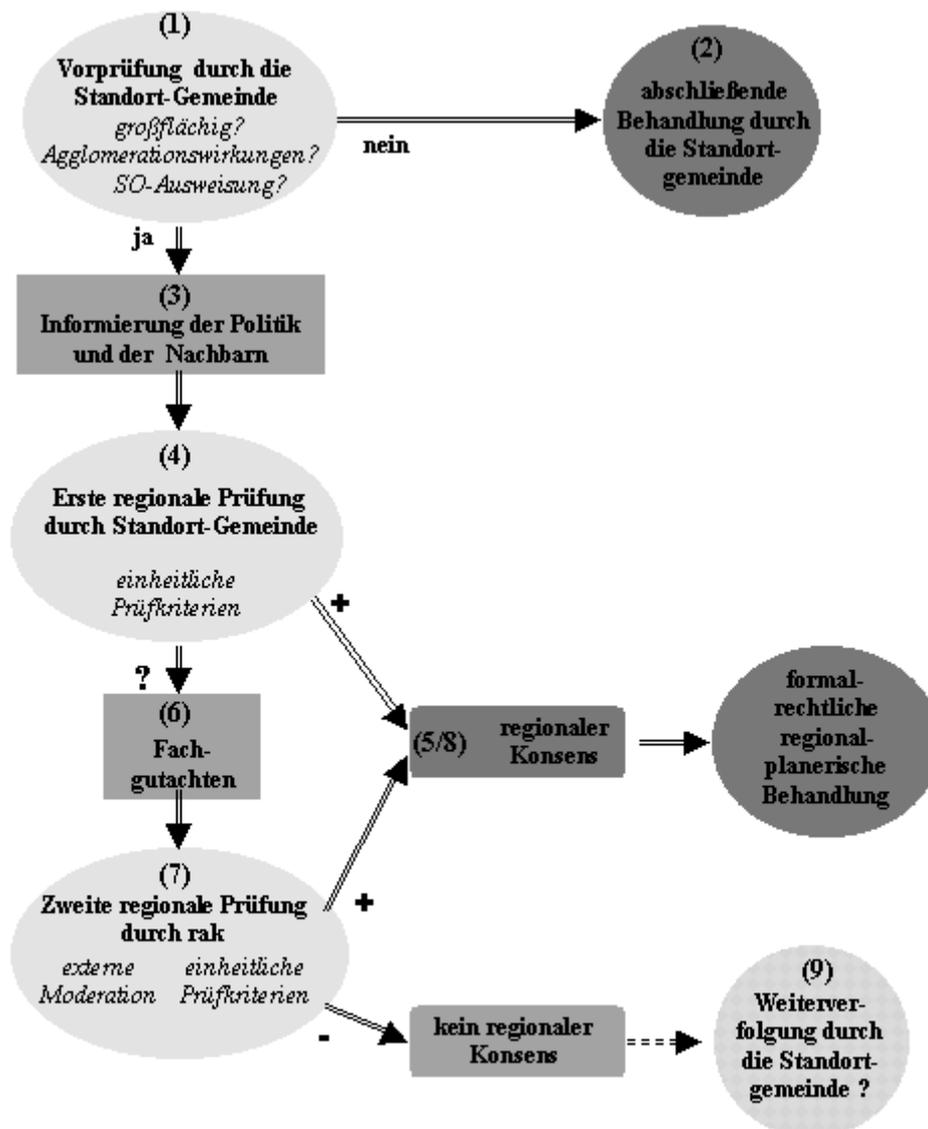
### **Vorbemerkung**

Als Anhang zur Vereinbarung dienen die entsprechenden Passagen aus der Kurzfassung des Untersuchungsberichts.

### **1. Verfahrensablauf**

1. In einer ersten Vorprüfung klärt die betroffene Standortgemeinde selbst, ob ein Verfahren "regional relevant" ist. Dies gilt in jedem Fall für großflächige Vorhaben, bei jeder geplanten SO-Ausweisung und bei Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, die Agglomerationswirkungen gemäß § 11, Abs.3, Satz 2 BauNVO oder/und des Einzelhandelserlasses NRW nach sich ziehen könnte.
2. Trifft keines dieser Kriterien zu (d.h. geht es um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb an einem integrierten Standort), dann behandelt die Standortgemeinde das Projekt selbst und alleine gemäß kommunalem Planungs- und Genehmigungsrecht.
3. Ist dagegen die „regionale Relevanz“ gegeben, informiert die Standortgemeinde – spätestens zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage – die lokale Politik, die :rak-Geschäftsstelle und die möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen über das Projekt (wobei die Grenze im Zweifelsfall eher weit zu ziehen ist). Die Daten zum Vorhaben werden in Absprache mit den Beteiligten im ROPS gestellt, spätestens jedoch nach Verfahrenspunkt 8.
4. Anschließend lädt die Standortgemeinde die Nachbarn – und sinnvoller Weise auch schon die :rak-Geschäftsstelle, die zuständige Bezirksregierung in Köln bzw. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz sowie die zuständigen Einzelhandelsvertretungen (IHK, EH-Verband und Handwerkskammer) - zu einer gemeinsamen Prüfung des Projektes ein. Diese Prüfung erfolgt nach einheitlichen Kriterien (s.u.).
5. Wenn diese Prüfung dergestalt ausfällt, dass keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das eigene oder benachbarte Zentrum sowie in verkehrlicher Hinsicht zu befürchten sind, wird der regionale Konsens festgestellt, den die Standortgemeinde in das weitere formalrechtliche Verfahren einbringen soll – was nach Erfahrungen anderer Regionen und nach Aussagen der für die Region zuständigen Mittelbehörden dessen deutliche Beschleunigung bewirken kann. Fällt die erste Prüfung dagegen negativ aus oder reichen die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht aus, kann die Standortgemeinde ein zweites Prüfverfahren in Gang setzen.
6. Dafür holt die Standortgemeinde ein neutrales Fachgutachten ein, dessen Auftrag im Konsens der Teilnehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den gleichen einheitlichen Kriterien, allerdings ggf. mit zusätzlichen Recherchen durchgeführt wird.
7. Das Gutachten liefert zusätzliche Bewertungs- und Entscheidungshilfen für die zweite regionale Prüfung. Die Verfahrensführung liegt bei der Standortgemeinde. Auf Wunsch der Beteiligten kann die Geschäftsstelle des rak und/oder ein neutraler Moderater hinzugezogen werden.
8. Eine positive Bewertung führt wiederum zur Feststellung des regionalen Konsenses, die zur Argumentation im Zuge des formellen Verfahrens herangezogen werden kann.
9. Auch nach einer erneuten negativen Beurteilung hat die Standortgemeinde die Möglichkeit und das formale Recht, das Verfahren in ihrem Sinne weiter zu betreiben.

## 2. Verfahrensablauf - Schema



### 3. Prüfkriterien

Die erste und ggf. zweite regionale Prüfung sowie auch das Fachgutachten verwenden die folgenden einheitlichen Kriterien:

- a) Verträglichkeit mit dem Zentralitätsgefüge: Größe und Sortimente müssen mit der Zentralität der Standortgemeinde gemäß Einzelhandelserlass NRW (Ziffer 3.1.1.2) bzw. nach dem Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz und dem weiteren regionalplanerischen Vorgaben der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (vgl. Verfahrensablauf Ziffer 1.) verträglich sein.

Hierbei sind jedoch Abweichungen auf Grund siedlungsbedingter gemeindeübergreifender Einzugsgebiete in zweierlei Hinsicht zulässig:

- im ländlichen Raum, wenn mit der Ansiedlung eines flächenmäßig größeren Geschäftes oder kleineren Einkaufszentrums die Grundversorgung eines gemeindeübergreifenden Einzugsgebietes sichergestellt werden kann und hierüber Einvernehmen der betreffenden Gemeinden hergestellt worden ist,
  - in verdichteten Räumen, wenn bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel- und evtl. Baumärkte mit größerem Einzugsgebiet) ein Standort im Mittel- oder Unterzentrum z.B. verkehrlich geeigneter ist als im Oberzentrum.
- b) Zentrenverträglichkeit: Die Verkaufsflächen sowohl der Hauptsortimente (bei zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Elektro-/ Medien, Sport usw.) als auch der Nebensortimente (bei Bau-, Garten und Möbelmärkten) dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die Zentren der Standortgemeinde und evtl. betroffener Nachbargemeinden haben.
- c) Nebensortimente: Flächenbegrenzungen für die Nebensortimente werden rechtlich verbindlich (z.B. Grundbucheintrag und/oder städtebaulicher Vertrag) fixiert und durch die Standortgemeinde regelmäßig überprüft (u.a. in Form eines Berichtes des Betreibers, der auf Anforderung der Standortgemeinden gefertigt wird)<sup>1</sup>.
- d) Kaufkraftverträglichkeit: Der überwiegende Anteil (wenigstens 75 %) der zu erwartenden Umsätze sollten aus dem jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsraum bzw. dem kommunalübergreifenden Einzugsgebiet (siehe Punkt a) kommen.

Darüber hinaus kann die Region im regionalen Konsens weitere Anforderungen (z.B. zur verkehrlichen Anbindung) als Prüf- und Beurteilungskriterien aufnehmen.

---

<sup>1</sup> Diese Form, ein Bericht auf Anforderung, wenn es z. B. Beschwerden oder Bedenken zum Nebensortiment gibt, ist die einfachste und praktikable Lösung. → positive Erfahrungen liegen vor.