

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)  
Beschluss zur Fortschreibung

**Beratungsfolge:**

24.04.2012 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet zu.

**Kurzfassung**

Wie bereits in der Sitzung des STEA am 15.11.2011 mitgeteilt, erfordern die rasanten Strukturveränderungen des Einzelhandels und die derzeitige Rechtslage eine Überprüfung, bzw. Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Die Fortschreibung des bestehenden Konzeptes für den Kooperationsraum der 24 Städte aus dem östlichen Ruhrgebiet ist somit erforderlich.

**Begründung****Anlass**

Bereits vor mehr als 10 Jahren haben sich die Kommunen im östlichen Ruhrgebiet in einer Kooperation zusammengeschlossen mit dem Ziel, ihre Einzelhandelsentwicklung im Konsens miteinander zu betreiben und dabei den Wettbewerb untereinander in städtebaulich verträglichem Rahmen zu gestalten. Im Laufe der Zeit ist die Zahl der an der Kooperation beteiligten Kommunen auf 24 angewachsen. Im Jahr 2007 wurde das REHK erstmals fortgeschrieben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Diese Kooperation hat bis heute eine Vielzahl von Bewährungsproben bestanden und gilt deutschlandweit als vorbildlich. Im Rahmen des Bundeswettbewerbes kommKoop 2006 das BMVBS wurde das „REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ – als einziges regionales Einzelhandelskonzept – prämiert. Im Jahr 2007 wurde es im Rahmen des Wettbewerbs „Lebenswerte Innenstädte“ - Initiativen, die bewegen!“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als gutes Beispiel für Projekte und Initiativen der Innenstadtentwicklung ausgezeichnet.

In der Vergangenheit sind immer wieder große Einzelhandelsprojekte an peripheren, städtebaulich problematischen Standorten in einer Gemeinde mit der Begründung realisiert worden, dass das Vorhaben andernfalls in der Nachbarkommune umgesetzt würde (Kirchturmdenken). Dass dieses Kalkül auch umgekehrt gilt und in alloseitigem Nutzen zu überwinden ist, war eine Motivation für das REHK. Dieses gute Beispiel hat in den letzten Jahren zu einer Vielzahl ähnlicher regionaler Einzelhandels-Kooperationen und –Konzepte in NRW geführt.

Handel ist Wandel, diese bekannte Aussage beschreibt den Prozess, mit dem sich die Städte und Gemeinden planerisch auseinandersetzen müssen. Trotz fast überall sinkender Bevölkerungszahlen und mehr oder weniger stagnierender Kaufkraft erhöht sich die Verkaufsfläche im Einzelhandel weiter. Waren es vor einigen Jahren noch hauptsächlich Bau- und Gartenmärkte, die expandierten, so sind es aktuell Möbel(kauf)häuser, die ihre Standorte erweitern bzw. neue Standorte suchen. Problematisch dabei ist zum einen der wachsende Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, zum anderen die Tendenz zu einer Aufweitung des Sortimentsspektrums (z.B. Babyartikel).

Diese Entwicklung hat auch die Kooperationsgemeinschaft REHK in den Jahren seit der ersten Fortschreibung intensiv beschäftigt. Die Probleme im Umgang mit der

Vielzahl von Neuansiedlungs – und Erweiterungsprojekten hat dazu geführt, die Thematik in einer Unterarbeitsgruppe zu behandeln. Nach intensiver und kontroverser Diskussion ist ein Änderungsvorschlag zu dem geltenden Prüfschema des REHK erarbeitet worden.

Nach den einschlägigen Urteilen in den vergangenen Jahren zu § 24 a LEPro NRW und verschärft nach Auslaufen des LEPro zum 31.12.2011 fehlt einer erfolgreichen regional abgestimmten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die landesplanerische verbindliche Zielvorgabe. In die entstandene Gesetzeslücke versuchen in jüngster Zeit vermehrt Investoren mit Projekten wie FOC/DOC, IKEA Homepark oder auch klassische Möbelhäuser mit großen Flächenanteilen an zentrenrelevanten Sortimenten zu stoßen, die zumindest in ihrer kumulativen Wirkung die zentralen Versorgungsbereiche massiv bedrohen werden. Das planungspolitische Signal, das von diesen Projekten im Falle einer Realisierung ausginge, wäre fatal. Auch das REHK wäre unmittelbar betroffen. Zum einen betreibt mit der Stadt Werl eine REHK - Kommune ein FOC - Projekt, zum anderen wäre ein IKEA Homepark Wuppertal, unabhängig von den städtebaulichen Auswirkungen für die betroffenen Nachbarkommunen (auch z. T. REHK - Mitglieder), z.B. in Bochum, wo eine solche Ansiedlung mit Blick auf das REHK und landesplanerische Vorgaben gescheitert ist, kommunalpolitisch nur schwer zu vermitteln. Unmittelbar betroffen wären die Mitgliedsgemeinden des REHK von einer Ansiedlung eines klassischen IKEA - Hauses und mehr noch eines Homepark – Konzeptes in der Mitgliedsgemeinde Castrop – Rauxel in Abhängigkeit vom Umfang der zentrenrelevanten Sortimente.

Für das REHK stellt sich die schwierige Frage, wie mit dem landesplanerischen Vakuum umzugehen ist. Eine noch zu findende Neufassung des § 24 a LEPro wäre als Grundlage und Ausgangspunkt für weitergehende oder zumindest konkretisierende regionale Regelungen erforderlich. Unabhängig von den gegenwärtig noch nicht feststehenden, landesplanerischen „Zielen in Aufstellung“ soll mit der Fortschreibung des REHK eine klare eigenständige Position der Region zu landes- und regionalplanerisch notwendigen Steuerungsregelungen entwickelt werden.

Der angelaufene Prozess des regionalen Diskurses im Vorfeld des neuen Regionalplans für das Verbandsgebiet des RVR bietet zudem die Chance, mit der Fortschreibung einen Beitrag zu leisten für ein abgestuftes System des planerischen Umgangs mit der Thematik des großflächigen Einzelhandels. Ausgehend von Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gemeinsamen regionalplanerischen Spielregeln im RVR könnte das REHK die konkrete Verabredung für die Abstimmung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auf teilräumlicher Ebene darstellen.

Um dieser interkommunalen Verabredung ein Mindestmaß an Verbindlichkeit zu verleihen und sie auf der kommunalen Ebene mit Leben zu füllen, wird auch diesmal, wie für das ursprüngliche REHK von 2001 und Fortschreibung von 2007, eine Beschlussfassung aller Räte der Städte und Gemeinden des Kooperationsraumes am Ende des Erarbeitungsprozesses stehen müssen.

**Fortschreibungsbedarf**

Die Fortschreibung 2012 soll in Weiterentwicklung des gültigen REHK vor allem folgende Ergebnisse bringen:

Evaluierung und Umsetzung des REHK seit 2007

Folgende Fragen stehen im Mittelpunkt:

- Haben die verabredeten Verfahren alle überörtlich relevanten Praxisfälle abgedeckt?
- Welche Probleme sind dabei aufgetreten?
- Haben die kooperierenden Kommunen für alle überörtlich bedeutsamen Planungen den „Regionalen Konsens“ gesucht?
- Konnten die erforderlichen Daten zur Anwendung der Prüfschemata problemlos beschafft werden?
- Sind im Einzelfall nachweisbar Steuerungswirkungen zu Gunsten planerisch erwünschter Standorte eingetreten, sind Fehlallokation aus der Vergangenheit entschärft worden?
- Haben sich für Kommunen am Rand des Kooperationsraumes Nachteile daraus ergeben, dass unmittelbare Nachbarn nicht an die Vereinbarungen des REHK gebunden waren?

Aktualisierung der Datengrundlagen

Beurteilung der aktuellen Situation der Einzelhandelsstrukturen und ihrer Entwicklungsperspektiven bis zum Jahr 2020.

Definition relevanter Begrifflichkeiten

In der Vergangenheit hat sich an konkreten Fällen gezeigt, dass die bisherigen Regelungen teilweise bestimmte Problemsituationen nicht eindeutig abbilden. Hier ist eine Klärung erforderlich.

- Definition des Bestandsschutzes im Zusammenhang mit der Beurteilung von Vorhaben.
- Steuerung des Umbaus von bestehenden Standorten im Sinne des Zentrenschutzes.
- Abgrenzung Kern- und Randsortimente.
- Agglomeration: Ist eine Steuerung über die höchststrichterliche Rechtssprechung hinaus möglich?

Überprüfung der Zielvorstellungen zur regionalen Einzelhandelsentwicklung

Überprüfung der im REHK 2007 formulierten Zielvorstellungen, insbesondere kritische Auseinandersetzung mit der Zentrenhierarchie, den regional bedeutsamen Ergänzungsstandorten (u. a. Entwicklungsperspektiven für Altstandorte – „Repowering“), Umgang mit neuen Betriebsformen und Sortimentskonzepten.

### Überprüfung und Weiterentwicklung des Verfahrens zum regionalen Konsens

Vor dem Hintergrund der aktuellen und absehbaren Entwicklungen des Einzelhandels sollten die maßgeblichen Verfahrenskriterien untersucht werden, wie: Prüfkriterien und Schwellenwerte, betriebsformenspezifische Prüfschemata, Umgang mit unterschiedlichen kommunalen Vorgaben, 20 %-Regel bei Auswirkungen auf Nachbargemeinden usw.

### Neue Herausforderungen

Insbesondere die derzeit unklare Rechtslage, hervorgerufen durch das Fehlen landesplanerischer Ziele nach dem Auslaufen des LEPro stellt die regionale Zusammenarbeit vor große Herausforderungen.

- Vorschläge zur Erhöhung der Verbindlichkeit der gemeinsam getroffenen Verabredungen (allgemeine Ziele, Konsensverfahren), z.B. durch Sanktionen
- Vor dem Hintergrund des anstehenden neuen Landesentwicklungsplans erscheint es sinnvoll, zu einem abgestuften System zu kommen mit einer Konkretisierung der Ziele der Landesplanung im Sinne von gemeinsamen „Spielregeln“ für das Ruhrgebiet im Regionalplan und der konkreten Umsetzung in Einzelhandelskonzepten für funktionale Teilräume wie dem östlichen Ruhrgebiet. Dafür sind für das REHK entsprechende Vorschläge herzuleiten.

### **Vorgehen**

Die Fortschreibung erfolgt mit einem Gutachter in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der „Arbeitsgruppe Fortschreibung“ des REHK, in der die Stadt Hagen vertreten ist. Aufgrund der unsicheren Rechtslage durch die fehlenden Ziele der Landesplanung und dem spürbaren Druck von massiven Investitionsvorhaben (IKEA, FOC...) ist eine straffe Bearbeitung erforderlich.

Die Auftragsvergabe ist für Anfang Mai festgesetzt, ein erster Zwischenbericht im Plenum des REHK ist im Juni, die Schlusspräsentation im November vorgesehen.

Die Endfassung wird abschließend auch in der IKZ, dem Arbeitskreis der Planungsdezernenten der Region vorgestellt.

Im laufenden Erarbeitungsprozess wird eine Veranstaltung für September vorbereitet, die sich an die Fachöffentlichkeit und insbesondere die Kommunalpolitik richtet, um die Ziele des REHK und der regionalen Kooperation wieder stärker in den Fokus zu rücken. Der Entwurfsstand wird auf dieser Veranstaltung zur Diskussion gestellt.

### **Kosten**

Nach Auskunft des Landes und der Bezirksregierung Arnsberg ist eine Förderung nach Städtebauförderungsmitteln nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage der beteiligten Kommunen soll der Gutachteraufwand auf ein Mindestmaß reduziert werden. Gemäß Ausschreibung liegt der maximale

Auftragswert bei 50.000,- €. Dazu kommen ca. 10.000,- € sonstige Kosten (Druck, Veranstaltung, etc.).

Seitens der beteiligten fünf Industrie- und Handelskammern und des Einzelhandelsverbandes Westfalen-Münsterland ist eine Kofinanzierung von insgesamt mindestens 10.000,- € zugesagt. Die o. g. öffentliche Veranstaltung wird maßgeblich von der IHK Dortmund unterstützt.

Der von den beteiligten Kommunen zu tragende Finanzierungsanteil von maximal 50.000,- € wird entsprechend des bisher üblichen Kostenverteilungsschlüssels (zur Hälfte auf die Zahl der Kommunen und zur Hälfte gemäß des Einwohneranteils) verteilt werden.

Bei der angenommenen Beteiligung von 24 Gemeinden ergibt sich für die Stadt Hagen somit ein **Kostenbeitrag von ca. 2.900,- €**.

### **Weiteres Verfahren**

Sofern von den beteiligten Gemeinden die Fortschreibung beschlossen wird, kann eine Vergabe des Gutachtens im Mai 2012 erfolgen. Dem Gutachter wird eine Bearbeitungszeit von ca. 6 Monaten vorgegeben. Nach fachlicher Abstimmung im Arbeitskreis REHK könnte voraussichtlich Anfang 2013 den beteiligten Räten die Ergebnisse der Fortschreibung sowie Verfahrensvorschläge zur Weiterentwicklung der Interkommunalen Vereinbarung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Gegenzeichnen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_