



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Gestaltungsleitfaden für den Lebensmitteleinzelhandel

**Beratungsfolge:**

26.10.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussfassung:**

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung beauftragt die Verwaltung den „Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel“ als Handreichung und Beratungsgrundlage bei Gesprächen mit Projektentwicklern, Investoren oder Betreibern zu nutzen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für Einzelhandelsstandorte zielgerichtet umzusetzen.



## Kurzfassung

Der AK „Regionales Einzelhandelskonzept“ hat einen Gestaltungsleitfaden für den Lebensmitteleinzelhandel erarbeitet. Neben der notwendigen Standortsteuerung, wie sie im Kommunalen Einzelhandelskonzept definiert wird, soll dadurch auch die städtebaulich-gestalterische Standortqualifizierung und vor allem klimagerechte Anforderungen bei der Planung von Lebensmittelbetrieben vorgenommen werden.

In dem Leitfaden wird die Frage beleuchtet, welchen Beitrag der Lebensmitteleinzelhandel zu einer nachhaltigen und resilienten Stadtgestaltung beitragen kann.

## Begründung

### **Der Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet (AK REHK)**

Seit dem Jahr 2000 arbeitet die Stadt Hagen und weitere 22 Städte und Gemeinden sowie ein Landkreis zusammen mit den räumlich zuständigen zwei Bezirksregierungen, sechs Industrie- und Handelskammern, zwei Einzelhandelsverbänden und dem Regionalverband Ruhr gemeinsam daran, Einzelhandelsansiedlungen so zu steuern, dass die Zentren der Städte geschützt und gestärkt werden und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert wird. Basis für diese Zusammenarbeit ist das Regionale Einzelhandelskonzept, das zuletzt 2020 fortgeschrieben worden ist (Beschluss des HFA am 14.05.2020, DR-Nr.: 0160/2020).

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des REHK ist der begleitende Arbeitskreis. Hier werden alle regional relevanten Einzelhandelsvorhaben regelmäßig im Plenum vorgestellt und erörtert. Ziel ist es, einen „Regionalen Konsens“ zu den Ansiedlungsvorhaben zu finden, wenn diese aufgrund der Größe und des Standortes überörtliche Auswirkungen erwarten lassen. Darüber hinaus wird der Arbeitskreis als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen geschätzt.

## Anlass

### **Die Gestaltung von Betrieben des Lebensmittelhandels**

Standorte des Lebensmitteleinzelhandels sind ein prägender Baustein der Städte, so auch in Hagen.

Seit Jahrzehnten besteht der Trend zur Vergrößerung der Verkaufsflächen, was sich auch in der Größe der Baukörper sowie der Stellplatzanlagen niederschlägt. Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung ist es, die der Nahversorgung dienenden Betriebe in den Zentren oder zumindest in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen anzusiedeln. Aus dieser Rahmenbedingung ergeben sich hohe Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude, aber auch ihrer Außenbereiche und Stellplatzanlagen.

Die aktuellen gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Veränderungen auf Seiten des Angebotes und der Nachfrage im Einzelhandel erfordern darüber hinaus eine angepasste Sichtweise auf die Standorte und Auswirkungsbedingen von



Lebensmittelbetrieben. Um ein einheitliches Vorgehen bei der Entwicklung von Lebensmittelstandorten voranzutreiben, ist im AK REHK die Idee für einen Leitfaden zur Gestaltung entsprechender Gebäude und dessen Umfeld entstanden. Dazu wurde ein Leitfaden in Auftrag gegeben, der als Arbeits- und Orientierungshilfe für die kommunale Praxis im östlichen Ruhrgebiet dienen soll und Impulse und Ansätze aufzeigt, welche zukunftsfähigen Antworten zum Umgang mit Standorten des Lebensmitteleinzelhandels möglich sind.

Aus dem Leitfaden sollen sich für Investoren, Betreiber und Planer die Vorteile einer guten Gestaltung überzeugend erschließen und aktuell auch Aspekte der Klimaanpassung, Energie- und Flächeneffizienz berücksichtigt werden.

### **Allgemeines zur Ausgangslage**

Supermärkte und Discounter haben wie kaum eine andere Betriebsform des Einzelhandels die Stadtlandschaften in den letzten Jahrzehnten geprägt. Eine Zeit lang haben sie sich zunehmend an peripheren Standorten angesiedelt. Dieses Einzelhandelsangebot auf der sogenannten „grünen“ oder „grauen Wiese“ führte zu einer räumlichen Schieflage. Sie sorgte für eine abnehmende Angebotsbreite in den Ortszentren und bringt uniforme, autoorientierte Geschäftstypen in städtebaulich wenig attraktiven Lagen hervor.

Diese Entwicklung ist jedoch teilweise rückläufig, was vor allem auch der neuen Rechtsprechung zur Steuerung des Einzelhandels Rechnung trägt.

Durch die Erweiterung des Sortiments, insbesondere durch den attraktiven Anteil der sogenannten Aktionswaren und aktuell auch der zunehmenden Erweiterung der Verkaufsflächen, funktionieren sie heute als eigenständige Frequenzbringer. Eine sinnvolle Steuerung, also die Konzentration der Lebensmittelanbieter auf die zentralen Versorgungsbereiche in Kombination mit einer flächendeckenden Nahversorgung ist grundlegender Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagen. In der aktuellen Fortschreibung dieses Konzeptes (Beschluss des Rates vom 21.10.2023, DS-Nr.: 0609/2023) wurde dies ausdrücklich als Ziel formuliert.

Weniger diskutiert wurden bisher die Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die städtebauliche und architektonische Gestalt. Es entstehen meist „in-sich-gekehrte“ Standardbauten mit vorgelagerten, großzügigen Parkplatzbrachen ohne Ortsbezug. Nicht nur in diesem Zusammenhang spricht man von einer „Aldisierung der Stadt“, die sogenannte „Reithallenarchitektur“ ist allen bekannt.

Städtebaulich-gestalterische Anforderungen wie etwa die Bildung von Raumkanten, eine allseitige Behandlung der Baukörper oder die Erschließungsqualität wurden meist nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sind Werbeanlagen in Form von Schildern und Pylonen oft überdimensioniert und wirken sich negativ auf die bauliche Umgebung aus.

Neben der notwendigen Standortsteuerung des Einzelhandels soll nun auch die architektonische Standortqualifizierung und vor allem klimagerechte Anforderungen bei der Planung ins Visier genommen werden. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Energiekosten, Klimaaspekten (Begrünung der Parkflächen, Angebot für E-Fahrzeuge...) und des veränderten Kundenanspruchs, werden von den Einzelhandelsbetreibern mittlerweile auch schon solche Aspekte in ihren



Standortkriterien aufgenommen.

Aufgrund der aktuellen Situation (Klimakrise, Flächenknappheit...) stellt sich die Frage, welchen Beitrag Lebensmitteleinzelhandelsstandorte zu einer nachhaltigen und resilienten Stadtgestaltung beitragen können. Dazu gehören Versickerungs- und Ausgleichsflächen, Begrünungsmaßnahmen, Gebäudenachhaltigkeit usw. Angesichts der wachsenden Flächenknappheit in dichtbesiedelten Ortsteilen kommt einer effizienten Flächenausnutzung eine wachsende Bedeutung zu. So ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen zukünftig „Mixed-Used-Konzepte“, also mehrgeschossige Lösungen in Kombination mit Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen möglich sind. Hierzu gibt es bereits in einigen Städten erfolgreiche Beispiele.

### **Inhalt des Gestaltungsleitfadens**

Der vom Büro Pesch & Partner in Zusammenarbeit mit dem AK REHK erarbeitete Leitfaden umfasst viele Teile, deren Inhalte im Folgenden kurz dargestellt werden:

#### **Teil 1: Rahmenbedingungen und Trends**

Ausgehend von der Geschichte des Lebensmitteleinzelhandels werden aktuelle Trends analysiert. Neben der Zunahme des Online-Handels und dem demographischen Wandel werden hier etwa steigende Kundenansprüche und ein stärkeres Nachhaltigkeitsbewusstsein beleuchtet. Es werden die Betriebsformen des Einzelhandels mit ihren Anforderungen dargestellt; grundsätzlich sind ein Wachstum der Verkaufsflächen und eine Annäherung der Betriebsformen (z.B. Supermärkte und Discounter) festzustellen. Es werden die verschiedenen Akteure sowie die Situation im östlichen Ruhrgebiet im Speziellen dargelegt.

#### **Teil 2: Qualitätsmerkmale und – anforderungen**

Nach der Darstellung grundsätzlicher Prinzipien wird die räumliche und funktionale Einbindung in das städtebauliche Umfeld betrachtet. Hierzu gehört vor allem auch eine sinnvolle Nutzungsmischung. Des Weiteren werden baulich-architektonische Merkmale einschließlich der Neben- und Werbeanlagen sowie der Nachhaltigkeit des Gebäudes herausgearbeitet. Die gestalterische, funktionale und ökologische Qualität der Freianlagen stellen heute einen ganz wesentlichen Aspekt bei der Neuerrichtung oder Umgestaltung von Einzelhandelsstandorten dar, hierzu gehören auch die Beleuchtung und die Vermeidung von Überhitzung.

#### **Teil 3: Falltypen und Good-Practice-Beispiele**

Der Leitfaden unterscheidet im Weiteren drei Falltypen, die mit idealtypischen Skizzen visualisiert und mit real existierenden Good-Practice-Beispielen angereichert wurden, um die Anforderungen des 2. Teils weiter zu spezifizieren und zielgerichtet anwenden zu können.

- Typ A: Neubau einer gemischt genutzten Immobilie in urbanen Lagen,
- Typ B: Neubau ohne Nutzungsmischung (Standardlösung einer ausschließlich für den Lebensmitteleinzelhandel genutzten Immobilie an einem Einzelstandort),
- Typ C: Umnutzung einer (historischen) Bestandsimmobilie zu einem Standort



für den Lebensmitteleinzelhandel,

- Typ D: Bestandsverbesserung eines Standortes des Lebensmitteleinzelhandels (kann Eigenschaften des Typs A, B oder C aufweisen).

#### Teil 4: Umsetzungsempfehlungen

Zur Umsetzung der Empfehlungen des Leitfadens bietet sich das Instrumentarium des Planungs- und Baurechts an. Vor allem bei der Neuschaffung von Baurecht kann und soll auf die Möglichkeiten qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungspläne, städtebaulicher Verträge und Satzungen zurückgegriffen werden. Den förmlichen Planverfahren sollen Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet werden, etwa in Form von Wettbewerben oder Konzeptvorgaben. Gestaltungsbeiräte oder ähnliche Institutionen (Nutzung des „Mobilen Baukulturbüraus“) sind einzubeziehen. Darüber hinaus kann durch Öffentlichkeitsarbeit für mehr Baukultur geworben werden, z.B. durch die Vergabe von Preisen oder Zertifizierungen.

#### Beschluss und Umsetzung des Leitfadens

Der Leitfaden wurde durch den AK REHK in der Sitzung am 23.06.2023 beschlossen. Er sollte im Rahmen der Arbeit des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes, z.B. in der Beratung von Investor\*innen und Architekturbüros, die Einzelhandelsansiedlungen planen, eingesetzt werden.

#### Schlusswort

Dem AK REHK war bei der Auftragsvergabe natürlich bewusst, dass die Kommunen im Hinblick auf ihre zukünftige Entwicklung weitaus brisantere Themen und Probleme in ihrer Stadt zu bewältigen haben. Somit war die Erarbeitung auch „nur“ als Leitfaden konzipiert. Es gibt aber auch schon Städte, die entsprechende Vorgaben konsequent in der Planung und Bauleitplanung einfordern und umsetzen (s. Teil 3: Best-Practice-Beispiele).

In erster Linie soll der Leitfaden somit als Handreichung bzw. Grundlage bei Beratungsgesprächen mit Projektentwicklern, Investoren und Betreibern genutzt werden. Aber auch als Leitfaden für die Bauleitplanung. Die Ausarbeitungen können sowohl bei der Formulierung von gestalterischen Anforderungen sowie bei der Übernahme von Bestandteilen als Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag dienen.

Eine möglichst umfangreiche Umsetzung ist aus Sicht des Fachbereiches 61 dringend zu empfehlen. Neben den stadtgestalterischen Vorzügen sind insbesondere die Aspekte der Nachhaltigkeit der Gebäude und die funktionalen und ökologischen Qualitäten (Stichwort Klimaanpassung, Vermeidung von Hitzezonen...) der gesamten Anlagen zu betrachten und im Konsens mit den Standortkriterien der Betreiber einzufordern. Dabei ist einzelfallbezogen zu entscheiden, welche gestalterischen Anforderungen verwaltungsseitig an den jeweiligen Standort zu stellen sind.

Bei den Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Hagen-Emst wurde durch einen Wettbewerb eine städtebaulich attraktive Gestaltung bereits erreicht. Aufgrund der Planungen von Aldi am Standort Wehringhauser Straße (Abriss und Neubau) wurden entsprechende Anforderungen, wie sie auch im Leitfaden formuliert



werden (z.B. die Planung einer Mixed-Used-Nutzung des Gebäudes, Ausrichtung des Baukörpers zur Schaffung von Raumkanten, Stellplatzanlage im hinteren Teil des Grundstücks), bereits mit dem Betreiber erfolgversprechend diskutiert.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

positive Auswirkungen (+)

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

#### **1. Rechtscharakter**

- Auftragsangelegenheit
- Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- Vertragliche Bindung
- Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
- Ohne Bindung

gez. Henning Keune  
(Technischer Beigeordneter)

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

## Beigeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

**Amt/Eigenbetrieb:**

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---