



Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbrücken

Der Regionalverband.
Verbindet Städte,
Gemeinden und Menschen.



REGIONALVERBAND
SAARBRÜCKEN



Impressum



Herausgeber/Auftraggeber:

Regionalverband Saarbrücken
FD 60 – Regionalentwicklung und Planung
Schlossplatz
66119 Saarbrücken
Tel. 0681 506-6000, 6010
Fax 0681 506-1390

Ansprechpartner: Thomas Unold



Auftragnehmer:

agl Hartz • Saad • Wendl
Landschafts-, Stadt- und Raumplanung
Großherzog-Friedrich-Straße 16-18
66111 Saarbrücken
www.agl-online.de

Kontakt: Andrea Hartz
andrehartz@agl-online.de

Inhalt und Redaktion: Andrea Hartz, Lydia Weber
Gestaltung und Satz: Stephanie Bächle

Druck: Druckerei Wollenschneider, Saarbrücken
1. Auflage, 100 Exemplare

Fotos: agl, Saarbrücken

Saarbrücken, 16.10.2018



Inhalt

1. Zentren- und Einzelhandelsentwicklung als Aufgabe des Regionalverbands	4
2. Aktuelle Situation und zukünftige Herausforderungen	6
3. Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels	10
3.1 Regionale Konzepte zur Einzelhandelsentwicklung.	10
3.2 Regionale/ interkommunale Sortimentslisten.	15
3.3 Standortkonzept und Zentrale Versorgungsbereiche.	18
3.4 Verbindlichkeit und Empfehlungen für die Bauleitplanung	22
4. Prüf- und Bewertungsverfahren	26
4.1 Einheitliche Prüfkriterien zur Bewertung künftiger Vorhaben	26
4.2 Einheitliche Standards für Verträglichkeitsgutachten	30
5. Abstimmungsverfahren und Koordination	32
5.1 Steuerungsgremien.	32
5.2 Moderationsverfahren.	34
6. Erfolgsfaktoren	36
7. Resümee	38
Abbildungsverzeichnis	40
Quellenverzeichnis.	41





1. Zentren- und Einzelhandelsentwicklung als Aufgabe des Regionalverbands

Der Regionalverband Saarbrücken (RVSBR) nimmt vielfältige Aufgaben für die zehn Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet wahr, u.a. die gemeinsame Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Seit längerer Zeit widmet er sich verstärkt der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Eine interkommunal abgestimmte Strategie liegt hierzu bislang nicht vor. Einige Kommunen handeln nach wie vor nach dem Motto „Bevor ein Investor in die Nachbarschaft geht, nehmen wir ihn doch lieber selber – gegebenenfalls zu jedem Preis“, so die Industrie- und Handelskammer (IHK Saarland 2014: 8). Das bedeutet, dass beispielsweise die Genehmigung und Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Einzelfallentscheidungen darstellen. Die Entwicklung der Zentren- und der Einzelhandelsstruktur steht damit nicht im Kontext einer an gemeinsamen Zielen orientierten und nachhaltigen Regionalentwicklung.

Dies soll sich nun ändern: Der RVSBR stellt gemeinsam mit den Städten und Gemeinden das bisherige Vorgehen auf den Prüfstand. Ein erster Schritt wurde bereits unternommen: 2017 wurde eine umfassende Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken fertiggestellt (Bearbeitung 2015–2017; GMA 2017a/b). Das bereits 2015 erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken wurde dabei berücksichtigt und

die Ergebnisse integriert. Die Ergebnisse liefern eine fundierte Datengrundlage für den weiteren Arbeitsprozess.

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren im Regionalverband ist nicht nur eine Angelegenheit der Unternehmen und bleibt damit nicht alleine den Marktkräften überlassen. Vielmehr gehört es zu den öffentlichen Aufgaben,

- die Daseinsvorsorge zu gewährleisten und die Nahversorgung zu sichern,
- lebendige, attraktive Innenstädte und Ortsmitten zu stärken,
- Konkurrenzen durch nicht-integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden,
- Vorsorge für eine nachhaltige Raumentwicklung zu treffen und gesellschaftlichem Wandel Rechnung zu tragen,
- mit verlässlichen Planungen Vertrauen für wirtschaftliche Investitionen zu schaffen und
- die Region nach innen und außen über eine erfolgreiche Zentren- und Einzelhandelsentwicklung zu profilieren.

Die Planungskompetenz des RVSBR und der Kommunen legen die Grundlage für eine an interkommunalen Zielen und vereinbarten Verfahren ausgerichteten Steuerung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können die Zentrenstruktur verankert und über die Darstellung von Sonderbauflächen die



Sulzbach

Standortfrage von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beantwortet werden. Bebauungspläne auf Ebene der Kommunen dienen insbesondere der konkreten Steuerung der Einzelhandelsstruktur, der Zentren- und Quartiersentwicklung.

Am 30. Juni 2017 beauftragte der Kooperationsrat die Verwaltung, einen Vorschlag zur interkommunalen Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Planungsverband zu erarbeiten und diesen dem Kooperationsrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Dazu wurde eine Steuerungsgruppe einberufen, in der neben den Städten und Gemeinden auch die

saarländische Landesplanung und die IHK vertreten sind. Über mehrere Arbeitstreffen hinweg wurden die aktuelle Situation und zukünftige Herausforderungen sowie Bausteine und mögliche Formen einer interkommunalen Kooperation diskutiert und auf Basis guter Beispiele erörtert.

Die Broschüre gibt anhand guter Beispiele aus anderen Regionen einen Überblick zu Steuerungsinstrumenten, Prüf- und Bewertungsverfahren sowie Abstimmungs- und Koordinationsprozessen. Daran lässt sich gut ableiten, welche Aspekte sich für eine Übertragung auf die Situation im RVSBR eignen.



2. Aktuelle Situation und zukünftige Herausforderungen

Mit der Interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung (GMA 2017a/b) wurde die aktuelle Situation für den Regionalverband Saarbrücken analysiert. Das Gutachten bestätigt dem Regionalverband eine grundsätzlich gute Einzelhandelsausstattung, mit geringem Ergänzungsbedarf in einzelnen Sortimenten. Es verweist darauf, dass einige Einzelhandelsbetriebe in nicht-integrierten Lagen und damit an nicht optimalen Standorten liegen. Die im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Befragungen zeigen, dass für Kund*innen beim Einkauf in erster Linie die Nähe zum Wohnort zählt, zudem die gute Erreichbarkeit und das gute Warenangebot. Einige Besonderheiten lassen sich feststellen: So besitzt die Stadt Völklingen als Mittelzentrum mit 40.000 Einwohner*innen eine gute Ausstattung im grundzentralen Bereich; in den Bedarfsbereichen, die ein Mittelzentrum über die Grundversorgung abdecken soll, könnte das Angebot noch weiter ausgebaut werden. Mit der Ansiedlung des Modeparks Röther kann diese Lücke unter Umständen minimiert werden. Darüber hinaus liegt der Schwerpunkt im Möbelsegment aktuell noch im Raum Saarlouis und damit außerhalb eines Oberzentrums. Gemäß des Zentrale Orte-Systems ist es Aufgabe eines Oberzentrums, Waren im Möbelsegment zu bündeln. Dies wird sich mit dem Bau des neuen Mö-

belmarkts am Saarbrücker Osthafen sicherlich ändern. Insbesondere die Gemeinde Quierschied hat einen geringen grundzentralen Ausstattungsgrad; die Einkaufsorientierung richtet sich deshalb auf die Nachbarkommunen.

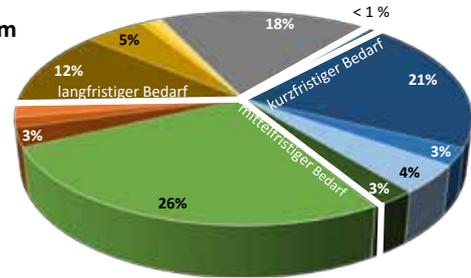
Für jede Kommune wurde neben der Zentren- und Standortstruktur auch die Einzelhandelszentralität ermittelt: Sie stellt den Einzelhandelsumsatz und vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft gegenüber. Dabei zeigt sich beispielsweise in Großroseln ein deutlicher Zentralitätsüberschuss im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie im Bereich Gesundheit/ Körperpflege. Diese Ergebnisse spiegeln den Effekt der Grenznähe zu Frankreich wider: Aufgrund des französischen Kundenpotenzials weisen die grenznahen Grundzentren eine vergleichsweise hohe Zentralität im nahversorgungsrelevanten kurzfristigen Bedarfssegment auf und verfügen über eine überdurchschnittlich gute Ausstattung. Aber auch das Oberzentrum Saarbrücken profitiert u.a. auch aufgrund seiner Lage in erheblichem Umfang von den französischen und Luxemburger Kund*innen. Vor allem für Lothringer*innen besteht durch das vergleichsweise günstige Angebot ein Anreiz (GMA 2017a; IHK Saarland2014).



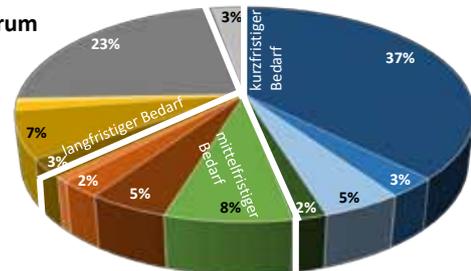
Verkaufsflächenanteil je Bedarfsbereich (GMA 2017a: 38)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Blumen (Indoor)/ Zoo
- Gesundheit/ Körperpflege
- Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher
- Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren
- Spielwaren/ Musikalien
- Sport und Freizeit
- Wohneinrichtung/ Möbel
- Elektrogeräte
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Uhren/ Schmuck
- Bau-/ Gartenmarktsortimente
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren, Erotikartikel, Second-Hand, Kinderwagen)

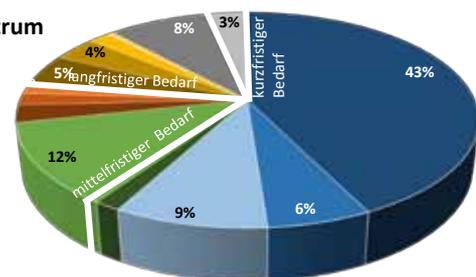
Oberzentrum



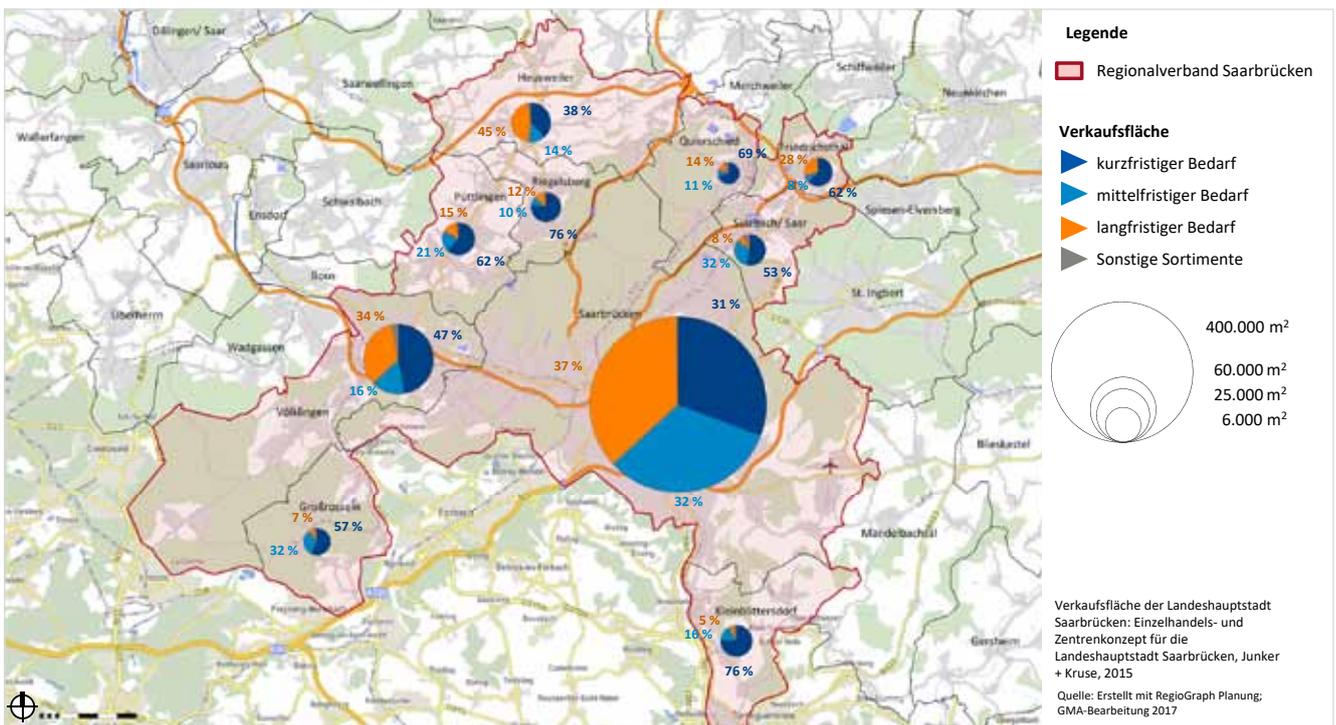
Mittelzentrum



Grundzentrum



Verkaufsfläche nach Städten und Gemeinden im Regionalverband (GMA 2017a: 41)



Großrosseln Ortskern (GMA 2017b: 60)

Legende

Ortskern

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Blumen (indoor), Zoo
- Gesundheit, Körperpflege
- Bücher, PBS
- Bekleidung
- Schuhe / Lederwaren
- GPK / Hausrat

- Spielwaren / Musikalien
- Sportgeräte
- Möbel, Wohneinrichtung
- Elektrowaren, Multimedia
- med./orthop. Artikel
- Uhren / Schmuck
- Bau- und Gartenmarkt
- Sonstiger Einzelhandel

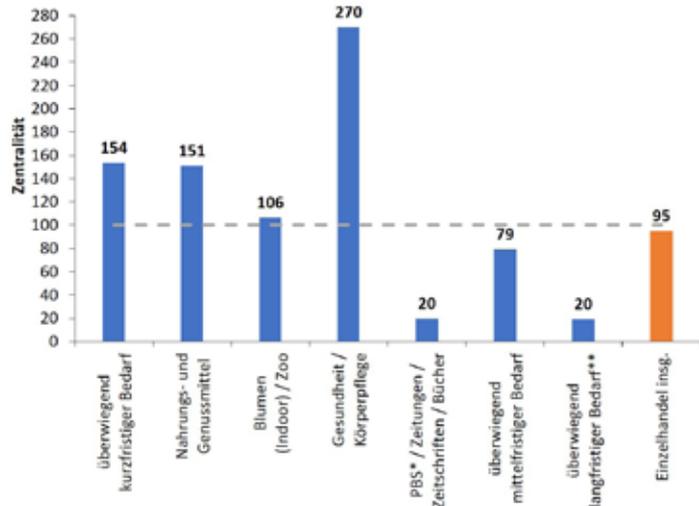
Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand



Einzelhandelszentralität des Grundzentrums Großrosseln (GMA 2017b: 47)

100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation;
GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)



Allerdings ist die Beschreibung der aktuellen Situation nicht ausreichend, um für die Zukunft die richtigen Weichen zu stellen. Gerade der Einzelhandel erlebt einen tiefgreifenden Wandel, der sich in Zukunft wohl noch beschleunigen wird. Was sind die Gründe? Hier spielen mehrere Faktoren eine entscheidende Rolle (u.a. Steinke 2018; GMA 2017a; IHK Saarland 2014; Regionalverband Ruhr 2013; Konze/Osterhage 2012; Trommer 2005):

- Die Betriebsformen haben sich in den letzten Jahrzehnten geändert, und dieser Prozess hält auch in Zukunft an: zunehmende Discounterexpansion, Konzentration im Vollversorgerbereich, steigende Verkaufsflächen jenseits der 1.000 m², Filialisierung, Ansiedlung in peripheren Lagen mit guter Pkw-Erreichbarkeit („grüne Wiese“).

- Das Wachstum der Betriebe führt zu einem verschärften Wettbewerb, auch zwischen den Kommunen, da viele großflächige Einzelhandelsansiedlungen Auswirkungen über die Grenzen der jeweiligen Standortgemeinde hinaus erwarten lassen.
- Die Änderungen im Konsumentenverhalten setzen vor allem kleinere Handelsbetriebe und die innerstädtischen Lagen unter Druck: Pkw-Erreichbarkeit und günstige Preise beeinflussen bei vielen Verbraucher*innen die Wahl des Einkaufsortes. Hinzu kommt die zunehmende Beliebtheit des Online-Einkaufs, also Einkäufe bequem von zuhause aus erledigen. Beim Einkauf vor Ort gewinnt das Käuferlebnis an Bedeutung: Shopping als Freizeitbeschäftigung.



Saarbrücken-Osthafen

- Der demographische Wandel führt zu einem veränderten Kundenpotenzial: Grundsätzlich wird die Bevölkerung älter, mit veränderten Ansprüchen an Einkaufsorte (Barrierefreiheit) und Sortimente. In einigen Kommunen führt der Bevölkerungsrückgang dazu, dass bestehende Zentren- und Standortstrukturen nicht mehr ausgelastet werden können.

Diese Veränderungen haben direkte Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen: Ein Funktionsverlust der Innenstädte und Ortsmitten hat spürbar eingesetzt. Die Verkaufsfläche bleibt zwar häufig gleich, dennoch geht insbesondere die Anzahl der Inhaber geführten Läden in bevorzugten Lagen erheblich zurück. Es findet eine Verlagerung der Einzelhandelsstandorte von integrierten Lagen in dezentrale Lagen statt. Damit gehen eine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen vor allem in kleinen Orten und nicht zuletzt der Verlust von Sozialkontakten einher.

Die verbleibenden, leer stehenden Immobilien finden häufig keinen Nachnutzer und werden nicht mehr adäquat instand gehalten. Damit setzt eine Abwärtsspirale ein, die die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstädte und Ortsmitten gefährdet. (Trommer 2005)

Diese Entwicklungen machen auch vor den Kommunen im Regionalverband Saarbrücken nicht halt. Laut Prognosen wird der demographische Wandel zu einem Kaufkraftrückgang führen. Auch sind die Effekte des Online-Handels auf den stationären Handel noch nicht vollständig zu überblicken. Deshalb ist es an der Zeit, sich gemeinsam auf diese Veränderungen einzustellen und wo möglich und notwendig gegenzusteuern, um die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstädte und Ortsmitten zu erhalten bzw. zu stärken. Dazu stehen unterschiedliche Instrumente zu Verfügung; viele Regionen in Deutschland liefern hier gute Beispiele, die im Folgenden vorgestellt werden.



3. Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels

Seit Mitte der 1990er-Jahre wurden in mehreren Bundesländern die Anstrengungen verstärkt, die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aus regionaler Perspektive zu steuern (Konze/Osterhage 2012). Hierzu dienten vielfach regionale Einzelhandelskonzepte, die inhaltliche wie räumliche Ziele formulieren, sachliche Grundlagen zur planungsrechtlichen Steuerung liefern und Verfahren zur interkommunalen Abstimmung implementieren. Weitere zentrale Bausteine sind die Vereinbarung regionaler Sortimentslisten, Standortkonzepte, die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und nicht zuletzt deren bauleitplanerische Sicherung.

Zentren- und Einzelhandelskonzept:

Regionale Einzelhandelskonzepte gehören zu den informellen Instrumenten der räumlichen Planung. Sie vermitteln zwischen örtlichen und überörtlichen Interessen, sie schaffen Brücken zwischen Landes- und Regionalplanung einerseits und kommunaler Bauleitplanung andererseits. Mit regionalen Einzelhandelskonzepten wollen Akteure der Wirtschaft und der Verwaltung, i.d.R. in freiwilliger Zusammenarbeit, flexible und situationsgerechte Lösungen für aktuelle und grundlegende Fragen der regionalen Einzelhandelsentwicklung finden.

(Konze/Osterhage 2012: 135f.)

3.1 Regionale Konzepte zur Einzelhandelsentwicklung

Ein effektives Instrument zur Steuerung des Einzelhandels sind regionale Zentren- und Einzelhandelskonzepte, in denen die beteiligten Kommunen festhalten, wie bzw. nach welchen Kriterien die Einzelhandelsentwicklung vollzogen werden und Ansiedlungen erfolgen sollen (Konze/Osterhage 2012). Die Konzepte enthalten Maßgaben für eine koordinierte, einheitliche, verbindliche und interkommunale Abstimmung und Standortsteuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Sie sind als „Spielregeln“ zu verstehen, mit denen die Verfahren vereinfacht bzw. beschleunigt werden können und gleichzeitig mehr Planungssicherheit erzeugt wird (Regionalverband Großraum Braunschweig 2017a). Nicht zuletzt bieten sie die Grundlage für die Ausweisung von Standort- und Verflechtungsbereichen für die Abstimmung über großflächige Einzelhandelsprojekte in übergeordneten Planwerken (Konze/Osterhage 2012). Regionalspezifische Besonderheiten und Problemlagen können in den Konzepten angemessen berücksichtigt werden. Entgegen mancher Kritik „verhindern [Einzelhandelskonzepte] nicht den Wettbewerb, sondern lenken die Entwicklungen auf geeignete Standorte und verhindern so städtebauliche



Friedrichsthal

Fehlentwicklungen. Sie schaffen Klarheit über die Vorstellungen der Kommune und geben Planungssicherheit für alle Marktteilnehmer“ (IHK Nord Westfalen 2018: 4).

Es kann sinnvoll sein, ein beschlossenes regionales Einzelhandelskonzept nach einiger Zeit zu evaluieren, um ggf. bestimmte Aspekte im Rahmen einer Konzeptfortschreibung „nachzubessern“ oder neue Entwicklungen einfließen zu lassen. Beispielsweise wird bereits im Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) der Region Bremen festgehalten, dass der Kommunalverbund im Zuge der Konzeptumsetzung die Projektleitung für die Evaluation sowie die Konzeptfortschreibung übernimmt. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014)

Typischer Aufbau regionaler Einzelhandelskonzepte (Eigene Darstellung nach Steinke 2018: 84)

<p>Analyse</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anlass und Ziel des regionalen Einzelhandelskonzepts • Analyse <ul style="list-style-type: none"> o Angebotskomponente o Nachfragekomponente o Versorgungs- und Entwicklungsperspektiven <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsszenarien - Steuerungsstrategien
<p>Konzeption</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption <ul style="list-style-type: none"> o Zielsystem o Standortsystem o Sortimentsliste o Ansiedlungsregeln und Prüfkriterien o Moderationsverfahren • Ausblick <ul style="list-style-type: none"> o Planungsrechtliche Implementierung o Monitoring und Fortschreibung



Zweckverband Raum Kassel

Der Zweckverband Raum Kassel hat eine lange Tradition in der Erstellung von Einzelhandelskonzepten. Im Jahr 1979 trat der erste „Entwicklungsplan Einzelhandelsvorsorge“ in Kraft. Drei Jahre später (1982) erfolgte nach einer Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Verbandsgebiet die Aufstellung des „Kommunalen Entwicklungsplans Zentren“ (KEP-Zentren). Zwischenzeitlich wurde der KEP-Zentren auf Basis von Fachgutachten und Recherchen immer wieder aktualisiert und fortgeschrieben, so u.a. im Jahr 2007. Der

KEP-Zentren 2007 bildete eine Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans (2009) für das Verbandsgebiet (ZRK 2016: 4). Für die Aktualisierung 2015 fand eine Vollerhebung des Einzelhandels statt – die jährliche Flächenrecherche der genehmigten Flächen ist für eine Fortschreibung nur eingeschränkt verwendbar. Zudem erfolgten eine Erfassung der für den Einzelhandel relevanten Komplementärnutzungen sowie eine telefonische Verbraucherbefragung. (ZRK 2016)

Das zentrale Leitbild des KEP-Zentren 2015 ist unverändert die Nahversorgungszielsetzung (ZRK 2016, Vortrag im Rahmen der Expertenwerkstatt zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im RVSBR, 02.05.2018, Elke Hellmuth)

Ziel 1: Sicherung der Nahversorgung. Das wohnungsnahe, also fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot ist für die Bewohner*innen aller Verbandskommunen zu sichern, zu fördern und ggf. wiederherzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der daraus resultierenden Überalterung der Bevölkerung steigt die Bedeutung eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes im Verbandsgebiet.

Ziel 2: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Zentrale Versorgungsbereiche sind maßgeblich durch den Einzelhandel geprägt. Ihre Funktionen sind weiterhin zu stärken und zu entwickeln. Das ausgeglichene Netz zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Verbandsgebiet ist daher ebenfalls zu erhalten, zu fördern und dient der Sicherung der Nahversorgung.

Ziel 3: Begrenzung dezentraler Ansiedlungen. Neue Ansiedlungen sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, sodass deren Fortentwicklung gewährleistet wird. Dezentrale Ansiedlungen sind nur ausnahmsweise in integrierten Siedlungslagen möglich. Autoorientierte Standorte sind zu vermeiden.

Außerdem formuliert der KEP-Zentren:

- bindende Vorgaben für die Flächennutzungsplanung (Aufstellung und Änderungen),
- Festsetzungen zu zentralen Versorgungsbereichen sowie nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfahrenssicherheit für Bauleitplanung und Bauaufsichtsämter sowie
- Orientierungshilfen für Investoren im Einzelhandelsbereich (Einbindung in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich).



StädteRegion Aachen

Die 540.000 Einwohner*innen zählende StädteRegion Aachen verfügt seit 2008 über das „Städteregionale Einzelhandelskonzept“ (STRIKT) als interkommunales Abstimmungsinstrument. Die vielfältigen Herausforderungen im Einzelhandel haben die Verbandsversammlung 2005 dazu veranlasst, die Geschäftsstelle des Zweckverbands StädteRegion Aachen, zusammen mit dem Kreis Aachen und den zehn beteiligten Städten und Gemeinden ein regionales Einzelhandelskonzept aufzustellen. Frühzeitig wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Fachverwaltungen aller elf Mitgliedskörperschaften der StädteRegion Aachen ins Leben gerufen, die den Erarbeitungsprozess von Beginn an begleitet hat. Zudem wurden Vertreter*innen der Bezirksregierung Köln, der IHK Aachen, der Kreishandwerkerschaft (in Absprache mit der Handwerkskammer Aachen) sowie des

Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands Aachen-Düren in die Arbeitsgruppe eingebunden und beratend hinzugezogen. Die gutachterliche Begleitung des Erarbeitungsprozesses erfolgte durch ein externes Unternehmen, u.a. auf Basis einer umfangreichen Angebots- und Nachfrageanalyse in den beteiligten Kommunen. (BBE RETAIL EXPERTS 2008)

Politik und Verwaltung beurteilen das STRIKT sehr positiv (s. Tab. unten). Um das Instrument noch effektiver zu machen, sind zukünftig kleinere Anpassungen und Weiterentwicklungen vorgesehen. Beispielsweise ist eine Aktualisierung des Verfahrensablaufs zur interkommunalen Abstimmung in Diskussion.

Beurteilung des STRIKT aus Perspektive von Verwaltung und Politik (Eigene Darstellung nach R. Roelen auf Basis von GMA 2017c)

	Verwaltung	Politik
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> • Verfahrensbeschleunigung • Kommunikation, Transparenz • Planungssicherheit • Verwaltung und Politik arbeiten Hand in Hand 	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich/ raumordnerisch verträglich • Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen und Verbänden • Geregelt Verfahren, schnelle Abwicklung • Positionierung zu übergeordneten Behörden
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgehensweise im Konfliktfall nicht optimal 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorgehensweise im Konfliktfall nicht optimal • Kein einheitliches Verständnis • Projekteinstellung während des Bauleitplanverfahrens zu spät



Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (im Folgenden Kommunalverbund) hat eine andere Vorgehensweise gewählt: 1999 wurde das „IMAGE-Verfahren“ (Interkommunale Abstimmung von Ansiedlungsvorhaben des Großflächigen Einzelhandels) etabliert. Das Verfahren hat zum Ziel, interkommunale Abstimmungsprozesse bei Einzelhandelsgroßprojekten nach einem geregelten System ablaufen zu lassen. Erst neun Jahre später (2008) entstand das „Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen – Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens“ (Acocella 2008). Der Endbericht stellt mit seinen 170 Seiten ein umfassendes Werk zur Einzelhandelsentwicklung dar und setzt sich u.a. ausführlich mit der Situation vor Ort auseinander, er vertieft das IMAGE-Verfahren, befasst sich mit den planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels und beinhaltet das konkrete Konzept sowie eine regionale Vereinbarung. Die erste Fortschreibung des Konzepts

wurde 2014 vom Regionalbeirat beschlossen (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014).

Grundlage für das RZEHK sind die Vorgaben der Raumordnung sowie des Baurechts. „Das RZEHK bündelt diese Vorgaben im IMAGE-Moderationsverfahren und schafft eine gemeinsame regionale Grundlage für die Abstimmung von Einzelhandelsprojekten über 800 m² Verkaufsfläche“ (Website Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.). Die Besonderheit des RZEHK ist, dass es länderübergreifend angelegt ist und somit die planerischen Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen und des Landes Niedersachsen berücksichtigt werden mussten. Der 2009 unterzeichnete Staatsvertrag zwischen den beiden Ländern ist die Basis für die grenzüberschreitende Raumordnung und Landesentwicklung (Gesetz zum Staatsvertrag, 24. September 2009).



Holz

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Regionale/interkommunale Einzelhandelskonzepte können einen Mehrwert zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung leisten. Die Beispiele zeigen, dass sich die Konzepte gut eignen, um gemeinsame Leitlinien, Ziele und Verfahren zu implementieren. Auch für den RVSBR könnte ein interkommunales Einzelhandelskonzept der bislang nur wenig gesteuerten Entwicklung – vor allem bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben – zu mehr Stringenz verhelfen. Das Konzept sollte unter Mitwirkung der beteiligten Städte und Gemeinden erstellt werden und vor allem strukturierte Prüf- und Moderationsverfahren enthalten. Ggf. können bereits Hinweise für eine Evaluation eingebettet werden.



3.2 Regionale/ interkommunale

Sortimentslisten

„Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.“ (Junker + Kruse o.J.: 5). Und genau diese Abgrenzung hilft bei der Beurteilung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen in nicht integrierten Lagen. Um diese besser beurteilen zu können, führen viele Kommunen Sortimentslisten. Sortimentslisten differenzieren i.d.R. zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Auch im interkommunalen bzw. regionalen Kontext sind solche Sortimentslisten eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente.

Vor allem neue Betriebe an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten können durch das Angebot zentrenrelevanter

Sortimente den Einzelhandel der Innenstädte deutlich schwächen. Sie profitieren von günstigen Standortvorteilen, wie geringen Mieten, kostenfreiem Parken oder einer besseren Erreichbarkeit (Junker + Kruse o.J.). Zum Schutze der Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Geschäftszentren dürfen Einzelhandelsansiedlungen am Stadtrand daher meist keine innenstadt-/ zentrenrelevanten Waren anbieten (Website IHK Pfalz).

Allerdings gibt es nicht die eine allgemeingültige Sortimentsliste, die sich auf alle Kommunen und Regionen übertragen lässt. Vielmehr müssen diese an die Bedarfe der Kommune bzw. des interkommunalen Zusammenschlusses angepasst werden (IHK Trier 2010). Um rechtssicher zu sein, müssen regionale Sortimentslisten spätestens im Rahmen der Bauleitplanung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Steinke 2018).

Zentrenrelevante Sortimente sind prägend für das Einzelhandelsangebot in Innenstädten und Ortskernen und für deren Einkaufsattraktivität und Kundenfrequenz. Sie umfassen auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Als **nahversorgungsrelevantes Sortiment** werden die Waren des täglichen Bedarfs bezeichnet, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Abständen gekauft werden, z.B. Lebensmittel, Getränke. Sie werden zugleich als zentrenrelevant eingestuft.

Nicht zentrenrelevante Sortimente setzen i.d.R. großflächige Betriebstypen voraus, z.B. weil sie sperrig sind oder einen großen Platzbedarf erfordern. Sie sind für innerörtliche Lagen weniger geeignet, weil sie aufgrund ihrer Größe eine Auslieferung mit Kraftfahrzeugen erfordern. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014 (Glossar))



Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

In der Fortschreibung des RZEHK Bremen (2014) bildet die regionale Sortimentsliste eine wesentliche Grundlage zur Einstufung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten und damit zur Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung. Die regionsweite, einheitliche Liste dient der

regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte; sie beinhaltet gemeinsame Beurteilungskriterien und gewährleistet einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen. Die Einzelhandels assortimente werden darin nach untenstehender Tabelle unterteilt.

Unterteilung der Einzelhandelssortimente im RZEHK Bremen

(Eigene Zusammenstellung auf Basis von Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014: 7, Anlage A: 1f.)

	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Erläuterung	Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch eine hohe Ausstrahlungskraft aus und bilden die Grundlage für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne („zentrale Versorgungsbereiche der Region“)	Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente werden Waren des täglichen Bedarfs, die von großen Bevölkerungsteilen regelmäßig und in kurzen Zeitabständen gekauft werden, als nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt.	Nicht zentrenrelevante Sortimente definieren planungsrechtlich ein Warenangebot, das grundsätzlich auch außerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden kann, ohne deren Entwicklung negativ zu beeinflussen.
Kriterienkatalog für die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten (Acocella 2008)	Zentrenrelevant sind Sortimente, die <ul style="list-style-type: none"> • täglich, wöchentlich oder monatlich nachgefragt werden – kurz- und mittelfristiger Bedarf, • eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen – z.B. als Frequenzbringer, • vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“), • einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind, • für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, • in der Innenstadt und den Ortszentren (zentralen Versorgungsbereichen) am stärksten vertreten sind. 	Von den zentrenrelevanten Sortimenten sind diejenigen Sortimente nahversorgungsrelevant, die <ul style="list-style-type: none"> • täglich nachgefragt werden, • für die Funktionalität von Nahversorgungszentren/-standorten von Bedeutung sind. 	Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die <ul style="list-style-type: none"> • die zentralen Lagen nicht prägen, • aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe), • aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel), • eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.
Beispiele aus der regionalen Sortimentsliste	Bastel- und Geschenkartikel, Bücher, Campingartikel, Sanitärartikeln, Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Zubehör	Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf...	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Fliesen, Gartenhäuser, -geräte, Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und -gefäße...



Alle Städte und Gemeinden haben sich dazu verpflichtet, eigene lokale Sortimentslisten u.a. auf Basis der regionalen Sortimentsliste zu verabschieden. Andernfalls kann die regionale Liste nicht als planungsrechtliche Grundlage für die Bauleitplanung wirksam werden (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014). Weicht die lokale von der regionalen Sortimentsliste ab bzw. fehlt die lokale Sortimentsliste, werden im Zuge der regionalen Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentslisten betroffener benachbarter Kommunen herangezogen. Dies trifft zumindest dann zu, wenn das jeweils relevante Sortiment laut der regionalen bzw. einer benachbarten Sortimentsliste zentrenrelevant ist. Potenzielle Auswirkungen innerhalb einer Ansiedlungskommune werden einzig anhand der lokalen Sortimentsliste beurteilt. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014).

Zweckverband Raum Kassel

Der KEP-Zentren unterteilt die Sortimentsliste für den Raum Kassel entsprechend der regionalen Situation in zentrenrelevante (nahversorgungsrelevant bzw. innenstadtrelevant) sowie nicht zentrenrelevante Sortimente (ZRK 2016). Allerdings hält es in Bezug auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente eine Ausnahme vor: Insbesondere in Gewerbegebieten findet immer häufiger die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen statt, die zudem ihr Sortiment ausdehnen und zentrenrelevante Waren anbieten (z.B. Möbel- und Bettwarenanbieter, die zusätzlich Haushalts- und Dekowaren führen). Nach KEP-Zentren 2015 sind deshalb zwar folgende Sortimente in Gewerbegebieten zulässig, allerdings nur, wenn darüber hinaus keine zentrenrelevanten Randsortimente angeboten werden (ZRK 2016: 12):

- „Baustoffe, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kfz-Handel, Motorräder, Camping-Fahrzeuge
- Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (großteilig)
- Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Reifenhandel“



Bliesransbach

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Regionale Sortimentslisten sind für die Steuerung des interkommunalen Einzelhandels elementar. In der vorliegenden „Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken“ (GMA 2017a) wird bereits eine Sortimentsliste für den Untersuchungsraum vorgeschlagen. Zur weiteren Ausgestaltung formuliert das Gutachten einige Empfehlungen; u.a. wird angeregt, dass diese Liste neben vorhandenen Nutzungen auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigen sollte. „So kann es z.B. sinnvoll sein, bestimmte, für Zentren wichtige Nutzungsarten, die aktuell nicht oder nur geringfügig vertreten sind (z.B. Fahrräder, Fahrradzubehör), außerhalb der Zentren mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem eigentlichen Zentrum zuzuführen“ (vgl. GMA 2017a: 161).



3.3 Standortkonzept und Zentrale Versorgungsbereiche

Viele regionale Einzelhandelskonzepte beinhalten ein an die Region bzw. den interkommunalen Zusammenschluss angepasstes Standortsystem zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels. Das regionale Zentrensystem wird in den Konzepten meist textlich und kartographisch dargestellt (Steinke 2018). Ein wichtiges Element sind dabei die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB): Die Zentren der höheren Stufe (z.B. das Hauptgeschäftszentrum) sind i.d.R. für das Gemeindegebiet – teilweise auch für die Region – bedeutsam. Hingegen haben Zentren der nachgeordneten Stufen (z.B. Stadtteil- oder Nahversorgungszentren) eine Bedeutung für die Stadtteilversorgung bzw. die Nahversorgung der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche (vgl. Bunzel et al. 2009). I.d.R. werden die ZVB um Sonderstandorte ergänzt. Dies können z.B. regional bedeutsame Ergänzungsstandorte in nicht integrierten Lagen, Fachmarktstandorte und andere agglomerierte Lagen sein (Steinke 2018).

In kommunalen Einzelhandelskonzepten ist eine parzellenscharfe Abgrenzung der ZVB erforderlich; auf regionaler Ebene wird teilweise auf flächenscharfe Abgrenzungen oder symbolische Darstellungen zurückgegriffen.

Allerdings führt erst eine Konkretisierung und Festsetzung der Standortsysteme auf Ebene der Bauleitplanung zu Rechtssicherheit. (Steinke 2018)

Zweckverband Raum Kassel

Der Zweckverband Raum Kassel weist gemäß KEP-Zentren 2015 Zentrale Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten, vor allem in baulich verdichteten Siedlungszusammenhängen mit hohem Anteil an Wohnnutzungen bzw. in daran angrenzender Lage „als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen“ aus (ZRK 2016: 13). ZVB sind zum einen durch eine gute ÖPNV-Anbindung, zum anderen durch eine hohe Nachfrage von fußläufigen Kunden gekennzeichnet. Kriterien zur Ausweisung der ZVB sind:

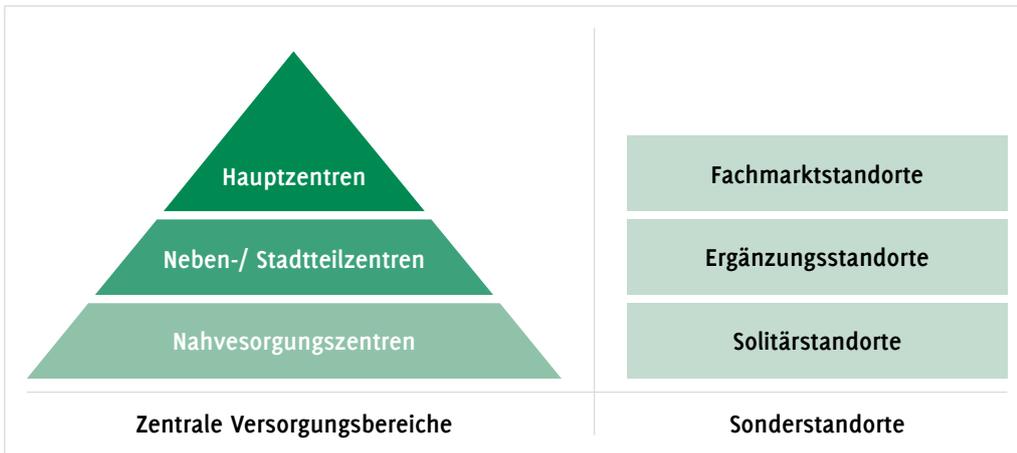
- Angebotsdichte/ -vielfalt
- Nutzungsmix öffentliche/ private Versorgungseinrichtungen (Multifunktionalität)
- Kompaktheit der Bebauung
- Städtebauliche Prägung des Zentrums (Zentrencharakter)
- Aufenthaltsqualität
- Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, ÖPNV)
- Fußläufige Erlebbarkeit

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Kommune zukommt. Diese Bereiche haben aufgrund ihrer Verkehrserschließung und -anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Daher geht es beim Erhalt und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche um die Gewährleistung einer tragfähigen und gerechten Versorgungsstruktur für die Bevölkerung, und zwar auch für diejenigen Teile der Bevölkerung, die auf privat genutzte Pkw – aus welchen Gründen auch immer – verzichten müssen. (Website Difu)

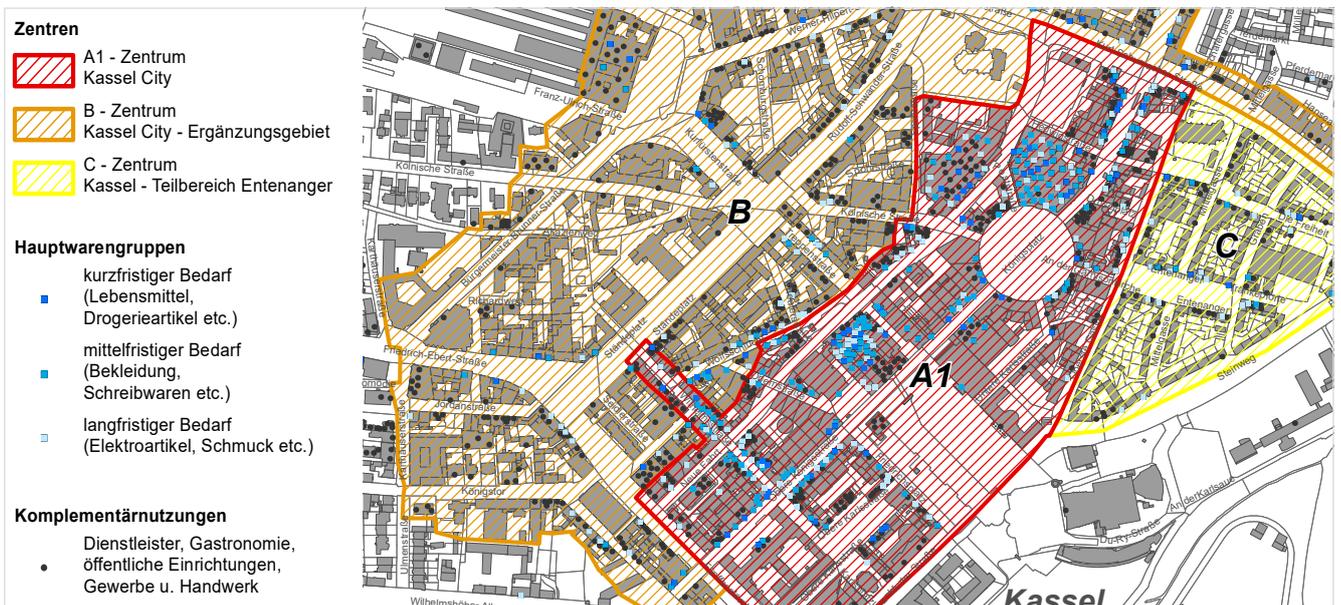


Eine Neuerung gegenüber dem Vorgänger-KEP-Zentren von 2007 ist die parzellenscharfe Abgrenzung der ZVB. Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, dass in jedem ZVB ein Lebensmittelanbieter sowie ergänzende Nutzungen (Kneipen etc.) liegen. In bilateralen Gesprächen diskutierten die Gutachter des KEP-Zentren, der Zweckverband Raum Kassel und die Kommunen gemeinsam die vorgeschlagene Abgrenzung. Die ZVB werden in Abhängigkeit ihrer Bedeutung in vier Kategorien unterteilt: A1-Zentrum (Hauptzentrum), A2-Zentrum, B-Zentrum und C-Zentrum (Nahversorgungszentrum).

Standortsystematik regionaler Einzelhandelskonzepte (Eigene Darstellung nach Steinke 2018: 87)



Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZRK 2016, Kartenteil)



Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Das Standortkonzept des Kommunalverbunds Niedersachsen Bremen e.V. gilt ausschließlich für Einzelhandelsgroßprojekte und formuliert Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung. Außerhalb dieser Bereiche soll der großflächige Einzelhandel unterbunden werden. Das regionale Standortkonzept sieht drei nach bestimmten Kriterien definierte Standorttypen vor (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014):

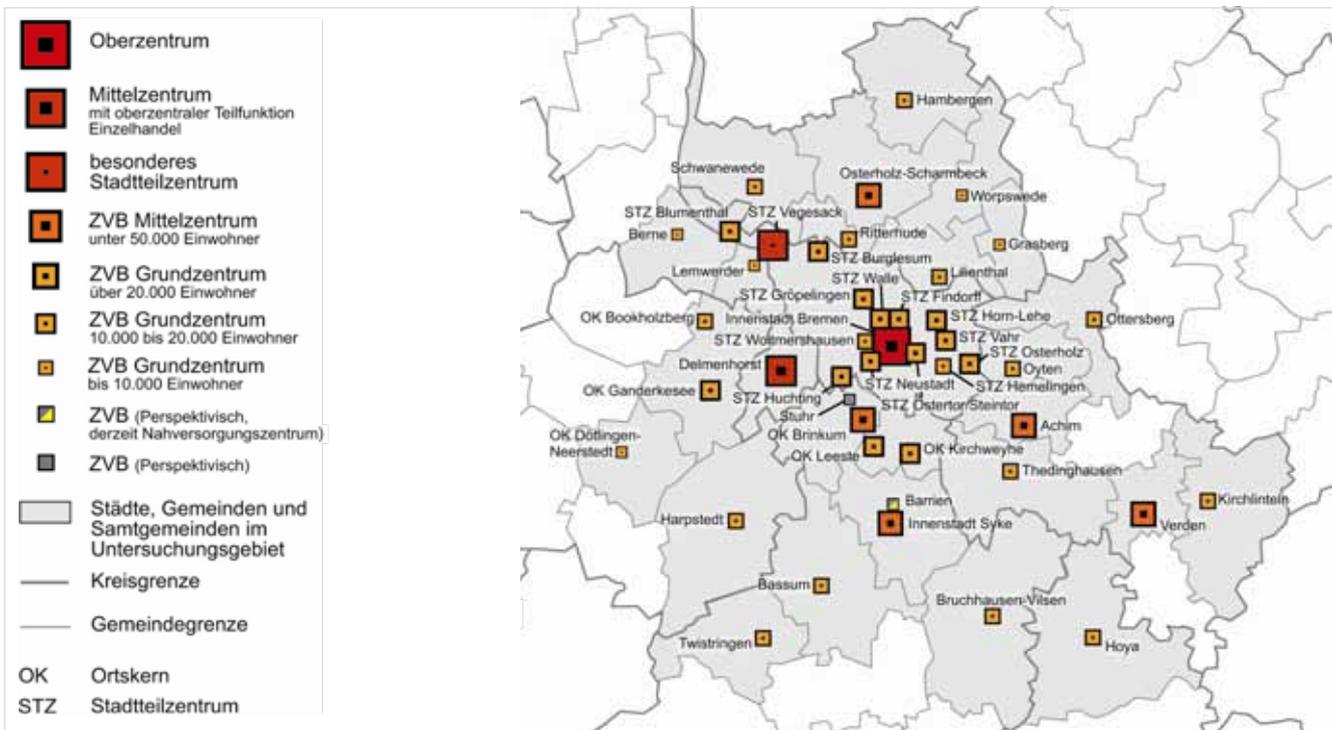
- Standorttyp 1: „Zentraler Versorgungsbereich der Region“
- Standorttyp 2: „Standort zur Nahversorgung“
- Standorttyp 3: „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“

Die Typen unterscheiden sich durch die zulässigen Einzelhandelsortimente und Größenordnungen von Vorhaben. Zudem weisen die Standorte unterschiedliche Versorgungs-

funktionen auf, die durch raumordnerische Vorgaben bestimmt werden. Sowohl das Warensortiment, die Größenordnung als auch die Randsortimente werden wiederum über das Moderationsverfahren geregelt (s. Kap. 5.2).

Standorttyp 1 „Zentraler Versorgungsbereich der Region“ umfasst beispielsweise regional abgestimmte Einzelhandelsinnenstädte, Einzelhandelsortskerne und in Bremen zusätzlich Einzelhandelsstadtteilzentren; hier sind generell alle zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig. In einer Übersichtstabelle sowie in kleinen Kartenausschnitten sind alle regional abgestimmten ZVB dargestellt (Anlage B: 2); sie bedürfen einer Beschlussfassung durch die Kommunen. Auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) – und somit auch in der regionalen Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte – wird den „Zentralen Versorgungsbereichen der Region“ ein besonderer Schutzstatus zuteil. Sie dienen als wichtige

Regionales Versorgungsnetz: „Zentrale Versorgungsbereiche der Region“ (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014, Anlage B: 1)





baurechtliche Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. Auch für die Standorttypen 2 und 3 werden konkrete Kriterien festgelegt (vgl. Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014). Fallen vorhandene Einzelhandelsstandorte nicht unter diese drei Typen, werden sie als „sonstige großflächige Einzelhandelsstandorte“ bezeichnet und gesondert betrachtet.

StädteRegion Aachen

Die StädteRegion Aachen greift bei der räumlichen Festlegung und funktionalen Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche sowohl auf funktionale als auch auf städtebauliche Aspekte zurück; die individuelle Situation der Kommunen spielt dabei eine ganz wichtige Rolle. Für die Bestimmung der Stadtteilzentren werden im STRIKT Kriterien vorgeschlagen, die auf die Zentrenstruktur in der StädteRegion Aachen abgestimmt sind.

Der Arbeitskreis Einzelhandel stimmt die funktionale Bestimmung und die räumliche Abgrenzung eines ZVB ab. Gemäß STRIKT soll dies nach einem festgelegten zweistufigen Verfahren erfolgen.

1. Schritt: Die planende Kommune informiert die Arbeitsgruppe: Die Arbeitsgruppe erhält Informationen zur vorgesehenen Abgrenzung eines ZVB. Wenn die Abgrenzung nicht das Hauptzentrum der Kommune betrifft, muss diese nachweisen, dass das Nebenzentrum

den Mindeststandards für ein Stadtteilzentrum entspricht. Erst dann kann eine Einstufung als ZVB erfolgen.

2. Schritt: Die Arbeitsgruppe entscheidet, ob die vereinbarten Kriterien eingehalten werden: Sofern die Arbeitsgruppe auf Basis der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten der Einstufung als ZVB zustimmt, erhält die Geschäftsstelle des Zweckverbands den Auftrag, eine Vorlage für die Verbandsversammlung zu erarbeiten. „Mit Beschluss der Verbandsversammlung werden die von der planenden Gemeinde bezogen auf einen zentralen Versorgungsbereich getroffenen Ziele im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes förmlich legitimiert“ (BBE RETAIL EXPERTS 2008: 136).

Kriterien zur funktionalen Bestimmung von Stadtteilzentren (Eigene Darstellung nach BBE RETAIL EXPERTS 2008: 133)

Merkmale	Ausprägungen
Kaufkraftbasis	Mindestens 8.000 Einwohner*innen im Stadtteil/ im Verflechtungsbereich
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ Zentrale Lage im Stadtteil
Einzelhandelsdichte	Mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig
Nahversorgungsfunktion	Mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig
Ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsflächen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 m ²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20% der Kaufkraftbasis im Stadtteil/ im Verflechtungsbereich



Brebach

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Auf Basis der GMA-Untersuchung wurde eine Standortstruktur für den RVSBR entwickelt, darunter auch Vorschläge für mögliche ZVB. Die Abgrenzung erfolgte meist parzellenscharf. Es handelt sich dabei allerdings um eine erste Informationsgrundlage. In einem nächsten Schritt müsste die Standortstruktur inklusive der vorgeschlagenen ZVB überprüft und bedarfsweise an die Entwicklungsziele im Regionalverband angepasst werden.



3.4 Verbindlichkeit und Empfehlungen für die Bauleitplanung

Der Begriff Einzelhandelskonzept wird im BauGB bzw. in der BauNVO nicht explizit benannt; im bauplanungsrechtlichen Sinn sind Einzelhandelskonzepte eher als eine besondere Form städtebaulicher Entwicklungskonzepte mit informellem Charakter zu verstehen (Uechtritz 2013). Regionale Einzelhandelskonzepte bedürfen deshalb einer verbindlichen Integration in das Verwaltungshandeln, um eine Bindungswirkung zu entfalten. Beispielsweise können sie Teil eines Flächennutzungsplans, eines Regionalen Flächennutzungsplans und/oder eines Regionalen Raumordnungsplans (RROP) sein. Möglich ist auch, über einen raumplanerischen Vertrag, einen Verbandsbeschluss, eine interkommunale Vereinbarung oder entsprechende Ratsbeschlüsse der beteiligten Gemeinden Verbindlichkeiten zu schaffen. Wie das Diagramm zeigt, sind interkommunale Vereinbarungen und Ratsbeschlüsse die meist gewählte Form der Verbindlichkeit. Dabei behalten die Gemeinden die kommunale Planungshoheit. Die interkommunalen Vereinbarungen sind zwar nicht für die Bauleitplanung verbindlich, sie vereinfachen aber die ohnehin notwendige Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen. (Steinke 2018)

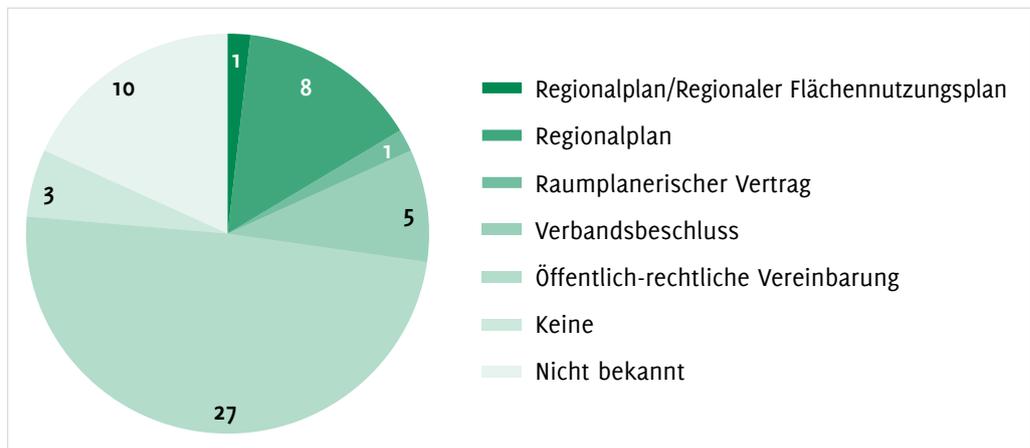
StädteRegion Aachen

Bei der Umsetzung des STRIKT wird auf eine freiwillige Selbstbindung gesetzt. Alle städtereionalen Kommunen erklären die Ziele des STRIKT umzusetzen, die Prüfkriterien anzuwenden und die großflächigen Einzelhandelsvorhaben in das für die Städtereion standardisierte Prüf- und Bewertungsverfahren einzuspeisen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain

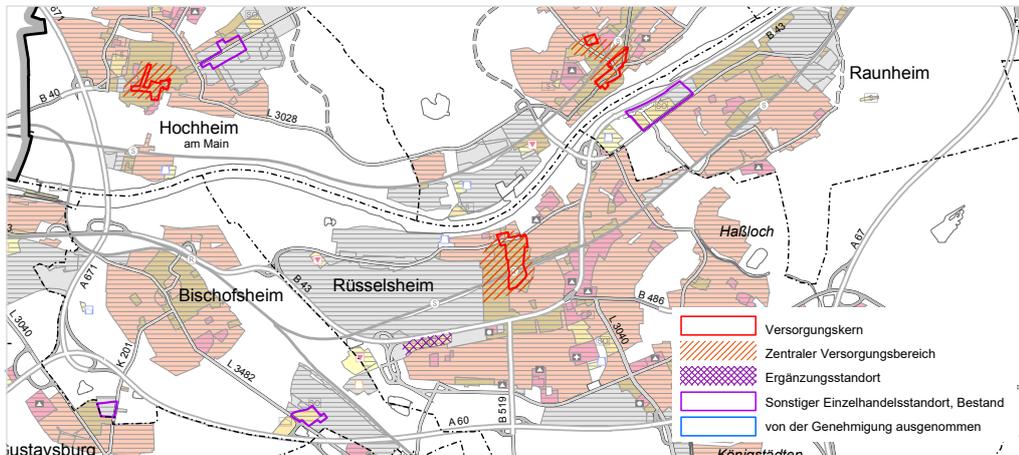
In der Planungsregion Südhessen wurde das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) in den Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 integriert. Dazu mussten zunächst u.a. die Ziele, Grundsätze und Begründungen des Vorentwurfs des RegFNP von 2007 überarbeitet und ergänzt werden; in der Hauptkarte wurden die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel auf Basis der REHK-Ergebnisse angepasst. Hinzu kam eine neue Beikarte, über die die Integration zentraler Planaussagen des REHK in den RegFNP gewährleistet wurde. (Website Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Häufigkeit rechtlicher Implementierungsformen regionaler Einzelhandelskonzepte (Eigene Darstellung nach Steinke 2018: 94; eigene Erhebung)





Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ zum RegFNP 2010 (Regionalverband FrankfurtRheinMain 2011)



Zweckverband Raum Kassel

Als eines der wenigen interkommunalen Einzelhandelskonzepte wird der KEP-Zentren über einen Verbandsbeschluss implementiert und ist damit für die beteiligten Kommunen verbindlich (§ 4 der Satzung des Zweckverbands Raum Kassel): „Der KEP-Zentren formuliert bindende Vorgaben für die Flächennutzungsplanung (Neuaufstellung und Änderungen), Festsetzungen von zentralen Versorgungsbereichen und zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfahrenssicherheit für Bauleitplanung und Bauaufsichtsämter“ (ZRK 2016: 18). Im KEP-Zentren wird angeraten, die Betreiber über städtebauliche Verträge an eine Nachweispflicht hinsichtlich der Einhaltung genehmigter Randsortimente zu binden. Für den Fall, dass die Vereinbarungen missachtet werden, kann eine Konventionalstrafe vereinbart werden. Darüber hinaus sieht das KEP-Zentren vor, dass Bauanträge und -vorhaben zu Einzelhandelsprojekten, wie z.B. Ansiedlung oder Erweiterung, dem ZRK zur Kenntnis zugehen müssen. Sollten Vorhaben ein FNP-Änderungsverfahren zur Folge haben (Darstellung von Sondergebieten), wird der

Aufstellungsbeschluss über den Ausschuss für Planung und Entwicklung gefasst. Wird vom KEP-Zentren abgewichen, unterstützt der Fachbeirat den Vorstand und die Verbandsversammlung bzw. den Ausschuss zur Verfahrensbeschleunigung beim weiteren Vorgehen. (ZRK 2016)

Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Der Kommunalverbund hat mit seinem 2013 abgeschlossenen „Raumplanerischen Vertrag“ ein hohes Maß an Verbindlichkeit geschaffen. Der Vertrag wurde mit den beteiligten Städten, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreisen in der Region Bremen, den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie dem Kommunalverbund nach einem längeren und umfangreichen Prozess unterzeichnet. Der Vertrag ist Bestandteil des RZEHK; in ihm sind die gemeinsamen Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verbindlich und vor allem länderübergreifend geregelt. (Website Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.)



Übersicht: Inhalte des „raumplanerischen Vertrags“

(Eigene Darstellung nach Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V., Vortrag im Rahmen der Expertenwerkstatt zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im RVSBR, 02.05.2018, Jutta Diekmann)

Der raumplanerische Vertrag:	Anlage zum Vertrag – Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept:	Details als Anlagen zum RZEHK:
Präambel § 1 Ziele und Inhalte § 2 Konzept § 3 Kommunale Einzelhandelskonzepte § 4 Abstimmung § 5 Verbindlichkeit § 6-9 Verfahrensfragen	1 Ziele 2 Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> • Sortimentsliste • Standortkonzept 3 Moderationsverfahren 4 Verfahrensfragen 5 Finanzierung	A Regionale Sortimentsliste B Standorttyp 1 (Zentraler Versorgungsbereich der Region) C Standorttyp 3 (Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte) D Verträglichkeitsgutachten E Finanzierung

Bereits bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne nach § 30 BauGB stellen die Kommunen jedoch immer wieder vor Herausforderungen: Teilweise ermöglichen sie auf Standorten mit bestehendem Planungsrecht Einzelhandelsgroßprojekte, die mit den Zielen der interkommunalen Einzelhandelskonzepte nicht übereinstimmen. Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB tritt dieses Phänomen immer wieder auf. Das RZEHK schlägt deshalb vor, die Bebauungspläne nach § 30 BauGB bzw. die betroffenen unbeplanten Innenbereiche an das Standortkonzept anzupassen. Entwicklungen, die die ZVB oder die verbrauchernahe Versorgung

der Bevölkerung schwächen könnten, sollen damit unterbunden werden. Zudem soll durch die Anpassung bzw. Überplanung verhindert werden, dass Einzelhandelsanbieter auf brachgefallenen Standorten außerhalb ZVB eine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten etablieren. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014)

Für den Fall, dass ein bauaufsichtliches Zulassungsverfahren eingeleitet worden ist und eine Genehmigung auf Basis des geltenden Planungsrechts besteht, verlangt der Kommunalverbund, dass die Ansiedlungsgemeinde überprüft, ob ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden kann. So können die Plansicherungsinstrumente (§§ 14 ff. BauGB) zur Anwendung gebracht werden. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014)

Bei Standorten mit bestehendem Baurecht herrscht i.d.R. Bestandsschutz. Wenn eine Einzelhandelsnutzung aufgegeben wird, muss im Einzelfall entschieden werden, wann die Baugenehmigung erlischt. Ausschlaggebend ist dabei die Dauer der Nutzungsunterbrechung. Das RZEHK empfiehlt auch bei Standorten mit „alten“ Baurechten eine Anpassung an das Standortkonzept bzw. eine Überplanung. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014)

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Ratsam ist, bereits frühzeitig über Implementierung und Verbindlichkeit des interkommunalen Einzelhandelskonzepts Konsens herzustellen. Je höher das Maß an Verbindlichkeit, desto wahrscheinlicher ist, dass sich die beteiligten Akteure an die vereinbarten Rahmenbedingungen und Verfahrensschritte halten. Im RVSBR könnte die Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts beispielsweise über den Flächennutzungsplan erfolgen, dessen Aufstellung generell im Aufgabenbereich des RVSBR liegt. Darüber hinaus könnte die Aufstellung oder auch Anpassung von Bebauungsplänen sinnvoll oder erforderlich werden – hierauf weist auch die IHK hin und plädiert dafür, bei der Anpassung von Bebauungsplänen auch neue Formen des Online-Handels (z.B. Online-Drive-Stationen) zu berücksichtigen (IHK Saarland 2014). Dies ist fallspezifisch von den kommunalen Akteuren zu entscheiden.





4. Prüf- und Bewertungsverfahren

4.1 Einheitliche Prüfkriterien zur Bewertung künftiger Vorhaben

Ein wichtiger Baustein zur Steuerung des Einzelhandels sind Ansiedlungsregeln und Prüfkriterien: „Im Wesentlichen werden großflächige Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rückgriff auf das Standortsystem und die Sortimentsliste auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt. Großflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment werden in Sonderstandorte geführt“ (Steinke 2018: 89). Konzepte, die über Schwellenwerte einen regionalen Konsens herstellen, greifen häufig auf die Verkaufsfläche als Entscheidungskriterium zurück. Die verkaufsflächenbezogene Prüfung kann sich je nach Region unterscheiden, z.B. durch unterschiedliche Schwellenwerte, verschiedene zugrunde gelegte Standortsysteme, die Anwendung von Einzelfallprüfungen und Sonderregelungen. Insgesamt verfügen interkommunale Einzelhandelskonzepte über sehr differenzierte Vorgaben zur Feststellung des regionalen Konsenses. Die Prüfkriterien können bei Neuansiedlungen und Erweiterungen herangezogen werden; meist handelt es sich um Vorhaben ab 800 m² Verkaufsfläche – also solche, die unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fallen. (Steinke 2018)

Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Auf Basis der drei regionalen Standorttypen „Zentraler Versorgungsbereich der Region“, „Standort zur Nahversorgung“ sowie „Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (s. Kap. 3.3) und der jeweils zulässigen Kernsortimente von Einzelhandelsprojekten formuliert das RZEHK „Regionale Ansiedlungsregeln“. Ob ein Vorhaben in Bezug auf seine Dimension, das Sortiment sowie das Randsortiment regional verträglich ist, wird im Moderationsverfahren geprüft. Im Moderationsverfahren kommen wiederum „Aufgreifschwelle“ und Prüfkriterien zum Einsatz, die ebenfalls für jeden Standorttyp in Anlehnung an die zentralörtliche Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl festgelegt sind. (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014)



Kleinblittersdorf

Im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. gelten folgende regionale Ansiedlungsregeln (Eigene Darstellung nach Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014: 15):

Ansiedlungsregel 1	Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden.
Ansiedlungsregel 2	Nahversorgungsprojekte über 800 m ² Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden.
Ansiedlungsregel 3	Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ sowie an „Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.



Der Begriff „**Einzelhandelsgroßprojekt**“ umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche), die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen können.

Der Begriff „**Nahversorgungsprojekt ab 800 m² Verkaufsfläche**“ umfasst großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO haben können“ (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014: 6).

Tabelle zur Überprüfung möglicher Ansiedlungen
(Eigene Darstellung nach ZRK 2016: 16)

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche				Sonstige Lagen	
		A1-Zentrum	A2-Zentrum	B-Zentrum	C-Zentrum	integr. Lagen/ Nahversorgungs-lagen	Dezentrale Lage
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	○ ¹	○ ^{1,2}	○	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	○	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	○	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	○	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	○	○	✗	○ ²	○ ²
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	○	○

- ✓ Ansiedlung möglich
- Einzelfallprüfung erforderlich
- ✗ Ansiedlung nicht möglich

¹ nach Landesplanung ist die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Grundzentren nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen

² Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig (Ziel 2 des Regionalplans); grundsätzlich können großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die wegen ihres Einzugsbereichs nur im jeweiligen Oberzentrum zulässig wären, auch in den zentralen Orten zulässig sein (Ziel 2)

Zweckverband Raum Kassel

In Abhängigkeit der Lage (ZVB/ Sonstige Lagen) und dem geplanten Sortimentangebot wird im ZRK anhand einer Tabelle über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entschieden. Beispielsweise ist eine Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größe in dezentralen Lagen unzulässig. Bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kann bzw. muss hingegen noch eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden.



Regionalverband

Bodensee-Oberschwaben

Beurteilungsgrundlagen für Vorhaben sind gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) zum einen das Zentrensystem, zum anderen die Verkaufsgröße in Verbindung mit der Art des Vorhabens. Im Vergleich zum Zweckverband Raum Kassel wird auf eine sehr differenziertere Klassifizierung der Verkaufsfläche gesetzt, die über die Unterscheidung in großflächig/ nicht großflächig weit hinausgeht. Beispielsweise wird bei Planvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten von fünf Verkaufs-

fläche-Klassen ausgegangen. Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Kleinzentren besteht beispielsweise immer ein „regionaler Konsens“, sofern die Größe von 800 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Bei Vorhaben zwischen 800 und 1.500 m² Verkaufsfläche müssen zunächst weitere Kriterien abgeprüft werden. Jenseits der 2.500 m² Verkaufsfläche wird eine Realisierung im „Regionalen Konsens“ ausgeschlossen.

„Regionaler Konsens“ zu Planvorhaben in der Region Bodensee-Oberschwaben (Eigene Darstellung nach BBE RETAIL EXPERTS 2010: 79)

Gemeinde	Planvorhaben (Angaben jeweils in m ² Verkaufsfläche)													
	Einkaufszentren/ Fachmarktzentren			Sortimentsschwerpunkt (Einzelbetrieb)										
				Zentrenrelevant			Nahversorgungsrelevant			Sonstige				
	ab 5.000	2.500 – < 5.000	< 2.500	ab 2.500	800 – < 2.500	< 800	ab 5.000	2.500 – < 5.000	1.500 – < 2.500	800 – < 1.500	< 800	ab 5.000	800 – < 5.000	< 800
Oberzentrum														
Mittelzentrum														
Unterkleinzentrum														
Kleinzentrum														
Ohne zentralörtliche Funktion														

Realisierung im „Regionalen Konsens“

grundsätzlich möglich („Vorrang“)
 möglich, wenn weitere Kriterien erfüllt sind
 nicht möglich („Ausschluss“)



Quierschied

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Prüfkriterien sind eine zentrale Voraussetzung für die Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Ohne abgestimmte Kriterien können bei der Prüfung keine einheitlichen Maßstäbe angesetzt werden. Der RVSBR sollte sich mit einem möglichen Set vertieft beschäftigen und konkrete Vorschläge entwickeln – insbesondere, weil das GMA-Gutachten dazu noch keine Aussagen trifft. Die Kriterien sind auf den Regionalverband anzupassen.



4.2 Einheitliche Standards für Verträglichkeitsgutachten

Bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben können Verträglichkeitsgutachten eine wertvolle Hilfestellung sein. Allerdings werden die Ergebnisse bzw. die Gutachten selbst oftmals in Frage gestellt, vor allem wenn die Auftraggeber aus dem Kreis der Investoren kommen und an der „attestierten“ Verträglichkeit eines Vorhabens gezweifelt wird. Aus diesem Grund sollten aus ökonomischer, raumordnerischer, städtebaulicher und rechtlicher Sicht hohe Anforderungen an inhaltliche Standards, Vergabe und Durchführung von Gutachten bzw. die Gutachter(-auswahl) selbst gestellt werden. (Wolf 2012)

Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. kommen Verträglichkeitsgutachten bei der Beurteilung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben im Zuge des IMAGE-Moderationsverfahrens (z.B. in der Zweitbewertung in der Prüfungsphase) zum Einsatz, sofern „mehr als unwesentliche regionale Auswirkungen zu erwarten sind“ (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014: Anlage D). Das RZEHK setzt sich sehr intensiv mit den Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten auseinander und hält eine gesonderte Anlage als eine Art Pflichtenheft vor (vgl. Anlage D). Zunächst werden bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigende Aspekte formuliert, z.B.:

- Die Ansiedlungskommune, die jeweils zuständigen Landkreise und der Kommunalverbund bestimmen vor der Vergabe die Fragestellungen und den Untersuchungsumfang des Gutachtens. Sie sind zudem für die Schlussabnahme zuständig.

- Die Aufgabenbeschreibung soll möglichst konkret auf die Ausgangslage angepasst werden (Einzelfallprüfung) und in Abstimmung mit dem Kommunalverbund erfolgen.
- Auftraggeber ist die Ansiedlungsgemeinde oder der Kommunalverbund (keine Investorengutachten).
- Das Gutachten hat den Anspruch, eine geeignete Grundlage zur Bewertung eines Vorhabens zu sein.
- Die Kosten der Gutachten trägt der Vorhabenträger.

Die Anlage D enthält darüber hinaus Anforderungen an die Inhalte, Methodik und Darstellung von Verträglichkeitsgutachten für die regionale Abstimmung: „Alle Arbeitsschritte, Grundlagen und deren Ermittlung, Eingangsgrößen, Analyseschritte, Ergebnisse und deren Herleitung, Bewertungen und deren Herleitung und die Methodik sind allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen. Alle im Gutachten verwendeten Quellen sind anzugeben“ (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2014: Anlage D). Darüber hinaus müssen u.a. aktuelle Grundlagen (z.B. Datenbasis) verwendet oder die quantitativen und qualitativen Auswirkungen des Vorhabens bewertet und dargestellt werden.

Regionalverband

Großraum Braunschweig

Einen ebenfalls sehr dezidierten „Kriterienkatalog für Einzelhandelsgutachten zwecks raumordnerischer Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ hält der Regionalverband Großraum Braunschweig vor. Es werden sowohl Kriterien für die „Allgemeine Beschreibung des Vorhabens“ als auch für die „Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen“ aufgelistet. (Regionalverband Großraum Braunschweig 2017b)



Auszug aus dem Kriterienkatalog für Einzelhandelsgutachten (Einzelhandelsgroßprojekte) zwecks raumordnerischer Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Eigene Darstellung nach Regionalverband Großraum Braunschweig 2017b: 1/2, Stand 07/2017)

I. Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	II. Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen
<p>1. Beschreibung des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art des Vorhabens (Neuansiedlung, Erweiterung oder Umstrukturierung) • Klassifikation des Einzelhandelsgroßprojekts (Einkaufszentrum, SB-Warenhaus, • Verbrauchermarkt, Fachmarkt) • Lage und Umfang der beplanten Fläche • Geschossfläche in m² • Verkaufsfläche in m² • Sortimentsanteile • erwarteter Umsatz, differenziert nach Sortimenten <p>2. Beschreibung des dem Vorhaben zugrunde gelegten Einzugsbereichs</p> <p>3. Beschreibung des vorgesehenen Standorts, ggf. einschl. geprüfter Varianten mit Angabe der Auswahlgründe</p> <p>4. Lagepläne</p> <p>5. Planzeichnungen des Vorhabens</p>	<p>1. Konzentrationsgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis über die Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts <p>2. Integrationsgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis eines engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit zentralem Versorgungsbereich (gem. § 2 und § 9 Abs. 2a BauGB) • Nachweis über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen • <p>3. Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot – Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen (bei Erweiterungen Betrachtung der Gesamtfläche (Bestand + Erweiterung))</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Standortgemeinde (Einheits- oder Samtgemeinde) • in Nachbarkommunen • in den übrigen Gemeinden innerhalb des Einzugsbereichs des Vorhabens



Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Gutachten können eine wichtige Grundlage zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben darstellen. Damit alle Seiten auch im Konfliktfall die Ergebnisse akzeptieren können und innerhalb des Planungsverbands konsistente Bewertungsmaßstäbe angesetzt werden, sind vorab vereinbarte Anforderungsprofile sinnvoll und hilfreich. So können qualitative und quantitative Maßstäbe vorgegeben und auf einen hohen Standard hingewirkt werden. Gleichzeitig wissen Investoren, Vorhabenträger und Gutachter, welche Anforderungen gestellt werden und welche Leistungen zu erbringen sind. Der RVSBR bzw. die Ansiedlungskommune sollten sich das Recht vorbehalten, die Gutachter selbst auszuwählen und zu beauftragen.



5. Abstimmungsverfahren und Koordination

5.1 Steuerungsgremien

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im interkommunalen Kontext hängt entscheidend von der aktiven Zusammenarbeit der regionalen Akteure ab. Steuerungsgremien – sei es in Form eines Konsultationskreises, eines Fachbeirats oder eines Arbeitskreises – sind Voraussetzung für das Verfolgen gemeinsamer Perspektiven und Zielvorstellungen. Ohne ein institutionalisiertes Gremium, das in regelmäßigen Abständen zusammen kommt, wird es schwierig, einen Konsens unter den beteiligten bzw. betroffenen Kommunen herbeizuführen. Zudem bleiben die Verantwortlichkeiten häufig unklar; die Potenziale einer interkommunalen Einzelhandelsentwicklung können nicht ausgeschöpft werden. Gerade bei der Vielzahl an Akteuren im regionalen Kontext kann ein ausgewählter Akteurskreis die Abstimmungsverfahren bei Einzelhandelsvorhaben beschleunigen. Viele regionale bzw. interkommunale Zusammenschlüsse haben sehr gute Erfahrungen mit etablierten Steuerungsgremien gemacht.

Zweckverband Raum Kassel

Der ZRK verfügt über einen Fachbeirat, der sich aus Vertreter*innen des Einzelhandelsverbands, der IHK, des Regierungspräsidiums Kassel, der Stadt Kassel, des Landkreises Kassel und der Verbraucherberatung zusammensetzt. Seine Aufgabe ist es, kritische Fragestellungen und Einzelfälle zu diskutieren, diese in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des KEP-Zentren zu überprüfen und letztlich Empfehlungen gegenüber der Verbandsversammlung auszusprechen. Insbesondere bei der Erstellung des KEP-Zentren wurde die Zusammenarbeit mit dem Fachbeirat als „besonders hilfreich“ bewertet. (ZRK 2016: 4)

Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wird der begleitende Arbeitskreis (Plenum) als „wesentlicher Erfolgsfaktor“ geschätzt. „Er wird als wichtige Informati-



Güdingen

onsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen geschätzt. Hier werden alle regional relevanten Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vorgestellt und erörtert“ (Junker + Kruse 2013: 9f.). Dem Arbeitskreis gehören 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen sowie drei Einzelhandelsverbände an. U.a. hat der Arbeitskreis an der 2. Fortschreibung des Konzepts mitgewirkt, z.B. wurde er in die Evaluierung eingebunden. Der Arbeitskreis handelt auf Basis einer eigenen Geschäftsordnung, die Teil des REHK ist. (Junker + Kruse 2013)

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Der RVSB hat mit der 2017 eingerichteten Steuerungsgruppe bereits ein Gremium, das sich seit längerer Zeit intensiv mit dem Thema interkommunale Einzelhandelsentwicklung auseinandersetzt. Da dieser Kreis bereits Erfahrung in der gemeinsamen Arbeit hat, besteht die Option, die Steuerungsgruppe bzw. eine Teilmenge hiervon zu einem festen Gremium auszubauen und mit der Aufstellung eines interkommunalen Einzelhandelskonzepts zu befassen. Darüber hinaus kann das Gremium bei Anfragen zu Einzelhandelsvorhaben konsultiert werden und einen aktiven Part bei der Vorhabenbewertung übernehmen.



5.2 Moderationsverfahren

Im Vergleich zu kommunalen Einzelhandelskonzepten ist das Moderationsverfahren auf regionaler Ebene häufig ein zentraler Bestandteil. Das dem Moderationsverfahren vorgelagerte Prüfverfahren, bei dem die Vereinbarkeit mit den Ansiedlungskriterien im Vordergrund steht, ist hingegen i.d.R. Bestandteil kommunaler wie regionaler Einzelhandelskonzepte. Das Prüf- und auch das Moderationsverfahren sind vorgelagerte Aktivitäten, die das Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, aber keinesfalls ersetzen. (Steinke 2018)

Moderationsverfahren folgen einem strukturierten Ablauf, der jedoch sehr unterschiedlich ausgestaltet sein kann. So variieren beispielsweise die Anzahl der Prüfschritte und damit auch die Modifikationsmöglichkeiten oder die bei Entscheidungen einzubindenden Akteure. I.d.R. erhöht sich die Zahl der Verfahrensschritte, je mehr Akteure beteiligt sind. Um den Moderationsprozess zu erleichtern, kann es bei großen interkommunalen Zusammenschlüssen sinnvoll sein, die ersten Prüfschritte z.B. nur mit den potenziell betroffenen Kommunen und einigen Schlüsselakteuren wie der Geschäftsstelle des interkommunalen Zusammenschlusses oder der IHK zu durchlaufen. (Steinke 2018)

Kommunalverbund

Niedersachsen/Bremen e.V.

Der Kommunalverbund hat bereits 1999 das Moderationsverfahren IMAGE (Interkommunale Abstimmung von Ansiedlungsvorhaben des Großflächigen Einzelhandels) etabliert und wendet es bis heute erfolgreich an. Das Verfahren kommt bei allen potenziellen Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandels- und Nahversorgungsprojekten zum Einsatz. Das Ergebnis soll in die städtebauliche Abwägungsentscheidung eingestellt werden

und weiteren kommunalen Planungen als Grundlage dienen.

Das IMAGE-Verfahren erfolgt dreistufig:

- Es startet mit einer Meldephase, in der die Ansiedlungskommune den Kommunalverbund über das Vorhaben informiert.
- Die folgende Prüfphase gliedert sich in eine Erst- und bei Bedarf eine Zweitbewertung. Hier wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RZEHK abgeprüft; u.a. kommt dabei die regionale Sortimentsliste zum Einsatz. Wenn das Vorhaben aufgrund seiner Lage zulässig ist, werden die Aufgreifschwelle herangezogen (s. Kap. 3.1). Sofern die Erstbewertung keine regionale Unbedenklichkeit „bescheinigen“ kann, werden im Zuge der Zweitbewertung Abstimmungsgespräche zur Anpassung des Vorhabens geführt.
- Wenn das Vorhaben auch danach nicht als unbedenklich gilt, wird die Moderationsphase mit Moderationsgesprächen initiiert. Sie endet entweder mit einer Bewertung des Vorhabens als regional unbedenklich oder einer Stellungnahme mit Empfehlungen. Um „Verbindlichkeit“ zu erzeugen, wird das Ergebnis veröffentlicht.

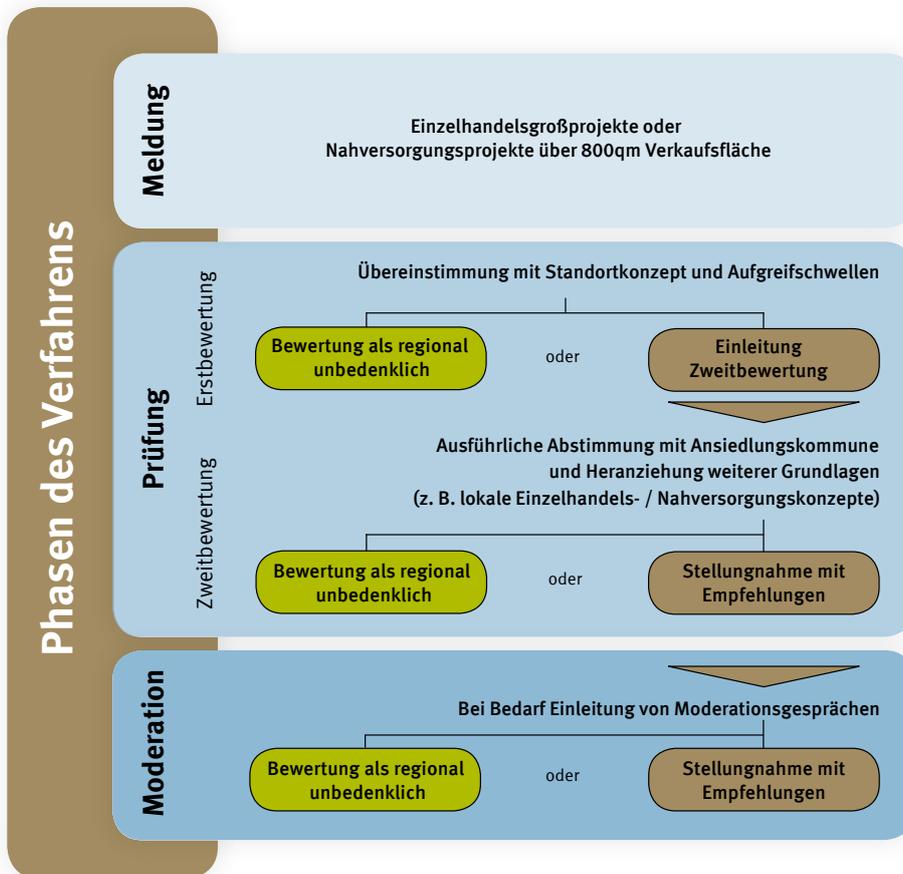
StädteRegion Aachen

Eine gute Vorbereitung der Moderationsverfahren entscheidet maßgeblich über die Qualität des gesamten Prozesses. Die potenzielle Ansiedlungskommune erstellt zunächst eine Projektbeschreibung. Die Geschäftsstelle des Zweckverbands der StädteRegion Aachen leitet die Beschreibung an die Mitglieder der Arbeitsgruppe weiter. Die Inhalte werden im STRIKT definiert; sie orientieren sich an drei Hauptaspekten:

- Informationen zum Planvorhaben: Einordnung des Planvorhabens in den Kriterien-schlüssel des STRIKT Aachen, Betreiber, Art der Maßnahme (Erweiterung oder Neuplanung)...



Ablauf des IMAGE-Moderationsverfahrens (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. 2016: 8)



- Informationen zum Standort: Adresse, vorhandenes bzw. vorgesehene Planungsrecht für das Grundstück selbst und das Umfeld (einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Beurteilungsgrundlagen nach § 34 BauGB)...
- Prüfverfahren: Nachweis, dass die Prüfkriterien des STRIKT Aachen erfüllt werden; zusammenfassende Bewertung des Vorhabens durch die planende Kommune und Einordnung in das Stadtentwicklungskonzept (BBE RETAIL EXPERTS 2008)

Bei Bedarf kann das Vorhaben nach der schriftlichen Vorinformation in der Arbeitsgruppensitzung vorgestellt und diskutiert werden. Im Anschluss an die Vorinformation werden weitere Prüfschritte eingeleitet

Empfehlungen für den Regionalverband Saarbrücken

Moderationsverfahren ermöglichen ein abgestimmtes Vorgehen bei der Bewertung von (großflächigen) Ansiedlungsvorhaben. Sie schaffen klare Strukturen, sind transparent und machen das Vorgehen bei der Bewertung auch gegenüber Investoren und Vorhabenträgern nachvollziehbar. Auch für den RVSBR wird ein abgestimmtes Verfahren empfohlen. Der Ablauf kann sich dabei an den gängigen Verfahrensschritten unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen im Regionalverband orientieren. Ziel ist, ein auf den RVSBR zugeschnittenes Verfahren zu entwickeln, bei dem i.d.R. Einzelhandelsvorhaben ab einer Fläche von 800 m² Verkaufsfläche bewertet werden.



6. Erfolgsfaktoren

Was macht eine regionale Einzelhandelssteuerung erfolgreich? Wo liegen Fallstricke? Eine erfolgreiche Kooperation setzt voraus, dass das kommunale „Kirchturmdenken“ zugunsten gemeinsamer regionaler Ziele in den Hintergrund tritt. Es bedarf einer gemeinsamen Problemsicht und eines gemeinsamen Gestaltungsanspruchs. Dabei ist das Interesse der kommunalen Seite eine grundlegende Voraussetzung: Vor allem die Kommunen müssen von Zielen, Verfahren und Inhalten eines regionalen Einzelhandelskonzepts überzeugt sein und diese offensiv vertreten. (Konze/Osterhage 2012)

Ein zentraler Erfolgsfaktor für die Zentren- und Einzelhandelssteuerung ist sicherlich eine gelingende Kommunikation: „Kennzeich-

nendes Merkmal regionaler Kooperation in der Einzelhandelssteuerung ist eine Basis von Dialog und Verhandlung über die gemeinsamen Ziele und Interessen der beteiligten Akteure“ (Steinke 2018: 51). Es sollten alle Akteure eingebunden werden, die wichtige „Player“ für eine regionale Einzelhandelsentwicklung darstellen: „Die Umsetzung des besten Konzeptes ist nur dann möglich, wenn es gelingt, sowohl die wesentlichen Akteure in den Arbeitsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – alle Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) über den jeweils aktuellen Arbeitsstand zu informieren“ (Junker + Kruse 2013: 16).

Erfolgs- und Misserfolgskriterien regional kooperativer Einzelhandelssteuerung (Eigene Darstellung nach Steinke 2018: 53)

Erfolgsfaktoren	Misserfolgskriterien
<ul style="list-style-type: none">• Positive Vorerfahrungen mit interkommunaler Zusammenarbeit• Kooperative Planungskultur• Gemeinsame Problemsicht und vorhandene Kooperationsbereitschaft• Kooperationsmanagement• Klar strukturierter Arbeitsablauf• Win-win-Orientierung• Öffentlichkeitswirksame „Inszenierung“• Politik der „kleinen Schritte“• Rascher Übergang von der Start- in die Arbeitsphase• Hoher Verbindlichkeitsgrad der Festlegungen	<ul style="list-style-type: none">• Bestehende Verteilungskonflikte zwischen den Akteuren• Fehlender Mehrwert• Mangelnde Bereitschaft, lokale Eigeninteressen zumindest in gewissem Maße zurückzustellen• Divergenzen zwischen kurzfristigen Interessen der Wirtschaft (und der Wirtschaftsförderung) und langfristigen Interessen der Entwicklungsplanung• Zweifel an der Praxistauglichkeit und der Umsetzbarkeit der Kooperationsergebnisse• Zweifel an der Notwendigkeit zusätzlicher Steuerungsinstrumente• Ausschließlich übergeordnetes Interesse der Steuerung• Fehlende gemeinsame Problemsicht• Fehlende bzw. negative Kooperationserfahrungen• Einbindung der „falschen“ Akteure ohne Mitwirkungsmotivation• Fehlende Würdigung und Unterstützung durch übergeordnete Ebenen (fehlende Wettbewerbe, längere Genehmigungsverfahren etc.)



K
Kaufland

Ausgang

P

Ladestation
Elektrofahrzeuge



7. Resümee

Die Beispiele zeigen, dass es viele gute und auf den RVSBR übertragbare Ansätze zur Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung gibt. Mit der Einrichtung einer regionalen Steuerungsgruppe kann bereits auf funktionierende Arbeitsstrukturen zurückgegriffen werden.

Als nächster Schritt bietet sich die Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den Regionalverband Saarbrücken an: „Regionale Einzelhandelskonzepte haben die Experimentierphasen hinter sich. Zahlreiche erfolgreiche Beispiele stehen wenigen nicht so glücklich verlaufenen Ansätzen gegenüber. Das zeigt: Das regionale Einzelhandelskonzept ist für alle Betroffenen und Beteiligten insgesamt gesehen ein erfolgreiches Handlungs- und Planungsinstrument und ist verstärkt zur konsensualen großflächigen Einzelhandelssteuerung einsetzbar“ (Konze/Osterhage 2012: 151). Auch für den RVSBR kann ein interkommunales Einzelhandelskonzept einen erheblichen Mehrwert mit sich bringen. Ziel sollte es sein, erfolgversprechende Ansätze aus anderen Regionen

zu übertragen und in einem interkommunalen Einzelhandelskonzept regionsspezifisch und problemorientiert auszugestalten. Die in der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung erarbeiteten Grundlagen sind dafür eine gute Ausgangsbasis.

Darüber hinaus sind die zu beteiligenden Akteure eine wichtige Stellschraube: Nur mit politischem Rückhalt und großem Engagement der mit dem Thema Einzelhandel befassten Akteure kann die Umsetzung eines interkommunalen Einzelhandelskonzepts letztlich gelingen.

Zudem sollten die übergeordneten Planungsebenen, d.h. im Saarland die Landesplanung, mit ins Boot geholt werden, um Einzelhandelsvorhaben an den jeweiligen Planungszielen stringenter ausrichten zu können.

Wenn diese Faktoren berücksichtigt werden, kann das Konzept zur anerkannten „Geschäftsgrundlage“ für eine erfolgreiche Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Region werden.



REWE

Mo.-Sa. von 8-20 Uhr

Ihr Traumwagen.
(individuelle Ausstattung gibt's drinnen.)

REWE



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
IHK	Industrie- und Handelskammer
IMAGE-Verfahren	Verfahren zur Interkommunalen Abstimmung von Ansiedlungsvorhaben des Großflächigen Einzelhandels im Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V.
KEP-Zentren	Kommunaler Entwicklungsplan Zentren des Zweckverbands Raum Kassel
RegFNP	Regionaler Flächennutzungsplan
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
RROP	Regionaler Raumordnungsplan
RVSBR	Regionalverband Saarbrücken
RZEHK	Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen
STRIKT	Städteregionales Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen
ZRK	Zweckverband Raum Kassel
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich



Quellenverzeichnis

Acocella – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung (2008): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Region Bremen. Fortführung des IMAGE-Moderationsverfahrens. Endbericht. Im Auftrag des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. Lörach

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBE RETAIL EXPERTS (2010): Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben. Band 1: Situationsanalyse und Konzept. Erstellt im Auftrag des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben in Kooperation mit der IHK Bodensee-Oberschwaben. Köln/Stuttgart

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2008): Städteregionales Einzelhandelskonzept. STRIKT Aachen. Auftraggeber: Zweckverband StädteRegion Aachen. Aachen/Köln

Bunzel, Arno; Janning, Heinz; Kruse, Stefan; Kühn, Gerd (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. 1. Aufl. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik

Gesetz zu dem Staatsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien Hansestadt Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung und Landesentwicklung. Vom 24. September 2009 (Nds.GVBl. Nr.21/2009 S.358) – VORIS 23100

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2017a): Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken. Band I: Regionale Betrachtung. Auftraggeber: Regionalverband Saarbrücken. Köln

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2017b): Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken. Band II: Gemeindeteil. Auftraggeber: Regionalverband Saarbrücken. Köln

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2017c): Evaluation Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen. Abschlussbericht. Analyse, Bewertung, Empfehlungen. Auftraggeber: StädteRegion Aachen. Köln

IHK – Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Ein wirkungsvolles Instrument für lebens- und erlebenswerte Städte. Münster

IHK – Industrie- und Handelskammer Saarland (2014): Für attraktiven Handel und lebendige Städte. Eine gemeinsame Aufgabe von Kommunen, Land und Wirtschaft. Saarbrücken

IHK – Industrie- und Handelskammer Trier (2010): Einzelhandel: Abgrenzung zentrenrelevanter von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Trier

Junker + Kruse (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Dortmund

Junker + Kruse (o.J.): 17 Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe. Abruf am 30.08.2018 unter: www.stadt-delbruecke.de/wirtschaft/downloads/Glossar.pdf

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (Hrsg., 2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Anlage zum Raumplanerischen Vertrag. 1. Fortschreibung. Stand 22. Oktober 2014. Delmenhorst

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V., Geschäftsstelle (2016): Einzelhandelsaustausch der Regionalverbände in Ballungsräumen. Delmenhorst



- Konze, Heinz; Osterhage, Frank (2012): Regionale Einzelhandelskonzepte – Steuerungsinstrument mit Zukunft. In: Heinz Konze; Michael Wolf (Hrsg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Arbeitsberichte der ARL 2. Hannover
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Legende) sowie Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel. Abruf am 26.09.2018 unter: www.region-frankfurt.de/Aufgaben/Planung/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/index.php?La=1&NavID=2629.74&object=tx,2629.129.1&kat=&kuo=2&sub=0&#a3
- Regionalverband Großraum Braunschweig (2017a): Vortrag „Einzelhandel und Raumordnung“. Informationsveranstaltung in der Stadthalle Braunschweig, 18.05.2017. Braunschweig
- Regionalverband Großraum Braunschweig (2017b): Einzelhandelsgroßprojekte. Kriterienkatalog für Einzelhandelsgutachten zwecks raumordnerischer Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Abruf am 19.09.2018 unter: www.regionalverband-braunschweig.de/leben-und-arbeiten/einzelhandel/
- Regionalverband Ruhr (2013): Fachdialog Großflächiger Einzelhandel. Werkstattbericht. Essen
- Roelen, Ruth (2018): Vortrag „Städtereionales Einzelhandelskonzept STRIKT. Erfahrungsbericht der StädteRegion Aachen“ im Rahmen der Expertenwerkstatt zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Regionalverband Saarbrücken, 02.05.2018
- RVSBR – Regionalverband Saarbrücken (Hrsg., 2014): Der Regionalverband Saarbrücken. Verwaltung. Saarbrücken
- Steinke, Michael (2018): Standortgerechte Einzelhandelssteuerung durch den Einsatz regionaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte? Evaluation und Wirkungszusammenhänge verschiedenartiger Implementierungen. Dissertation. Kassel
- Trommer, Sigurd (2005): Vortrag „Interkommunale Kooperation für regionale Einzelhandelskonzepte“. Abruf am 28.08.2018 unter: www.hamm.de/rehk/PDF/Trommer.pdf
- Uechtritz, Michael (2013): Einzelhandelskonzepte und Verträglichkeitsgutachten in der Rechtsprechung. In: Spannowsky, Willy; Hofmeister, Andreas (Hrsg.): Einzelhandelsentwicklung in den Gemeinden – aktuelle Fach- und Rechtsfragen. Berlin: Lexxion Verlag: 77-87
- Website Difu – Deutsches Institut für Urbanistik: Difu-Berichte 3/2008 - Erhalt und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Abruf am 24.09.2018 unter: <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-32008/erhalt-und-sicherung-zentraler-versorgungsbereiche.html>
- Website IHK Pfalz (2012): Sortimentsabgrenzung zentrenrelevanter Waren. Abruf am 21.09.2018 unter: www.pfalz.ihk24.de/standortpolitik/handel/Brancheninfo_Handel/innenstadtsortimente/1285542
- Website Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.: regionales zentren- und einzelhandelskonzept region bremen (rzhk). Abruf am 29.08.2018 unter: www.kommunalverbund.de/portal/seiten/regionales-zentren-und-einzelhandelskonzept-region-bremen-rzhk--901000284-3300.html
- Website Regionalverband FrankfurtRheinMain: Regionales Einzelhandelskonzept. Abruf am 26.09.2018 unter: <https://www.region-frankfurt.de/index.php?La=1&NavID=2005.50&object=tx%7C2005.97.1&kat=&kuo=1&sub=0>
- Wolf, Michael (2012): Anforderungen an Einzelhandelsgutachten. In: Heinz Konze; Michael Wolf (Hrsg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Arbeitsberichte der ARL 2. Hannover
- ZRK – Zweckverband Raum Kassel (2016): Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015. Kassel





Der Regionalverband.
Verbindet Städte,
Gemeinden und Menschen.