



REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELTHÜRINGEN

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Planungsversammlung

Beschluss Nr. PLV 06/02/15 vom 18.03.2015

der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) zum

Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK)

Mit Beschluss RPV 13/05/11 vom 14.11.2011 hat die Planungsversammlung einstimmig die Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts beschlossen. Das vorliegende Dokument wurde mit Hilfe einer umfangreichen Bestandserfassung (Stand 31.12.2013) durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung bis zum Oktober 2014 erarbeitet. Die Inhalte wurden durch eine eigens gegründete Arbeitsgruppe Einzelhandel mit Vertretern der Gebietskörperschaften fortlaufend diskutiert. Wesentliche Arbeitsergebnisse wurden in mehreren Sitzungen der RPG dargelegt und diskutiert. Zudem wurde das REHK in allen Landkreisen und kreisfreien Städten vorgestellt und im Nachgang die Gelegenheit eröffnet, dazu Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Planungsausschuss unter Einbindung des Strukturausschusses einem Abwägungsprozess unterzogen und von der Planungsversammlung beschlossen (Beschluss Nr. PLV 05/01/15 vom 18.03.2015 beschlossen).

Ausgehend von den Grundgedanken, die zur Erstellung des REHK führten, sowie der dazu im Rahmen seiner Erarbeitung entwickelten Möglichkeiten, aber auch der sich aus den ersten regionalen Diskussionen ergebenden Ansätzen beschließt die Planungsversammlung folgende Schritte zur weiteren Arbeit mit dem REHK:

- 1. Für die im REHK dargestellte Moderation und Abstimmung werden die Landkreise als Initiatoren dieses Prozesses ergänzt.**
- 2. Das gemäß 1. ergänzte REHK bildet neben dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 die fachliche Informations- und Bewertungsgrundlage für die Arbeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG) und insbesondere für Stellungnahmen im Rahmen von Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren.**
- 3. Das REHK soll mit seinen raumbedeutsamen planerischen Inhalten Eingang in die anstehende Änderung des Regionalplans Mittelthüringen finden.**
- 4. Die RPG empfiehlt den Landkreisen im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit und den Kommunen bei der Erstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 2 BauGB) und städtebaulichen Konzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) auf das REHK zurückzugreifen. Die Grundlagendaten des REHK stehen für die weitere Arbeit der Kommunen uneingeschränkt zur Verfügung.**

5. **Die RPG beauftragt die Regionale Planungsstelle als Moderator im Falle initiiertes freiwilliger Moderations- und Abstimmungsprozesse. Die Regionale Planungsstelle berichtet regelmäßig dem Präsidium, der Planungsversammlung bzw. dem Strukturausschuss zum Stand der Moderations- und Abstimmungsprozesse.**
6. **Die Arbeitsgruppe Einzelhandel bleibt bis auf Weiteres bestehen und begleitet bedarfsbezogen die weitere Umsetzung des REHK. Die Umsetzung des REHK soll anhand der in der Anlage aufgeführten Projekte erfolgen. Weitere Projekte können bedarfsbezogen aktuell ergänzt werden.**
7. **Die Erforderlichkeit einer Fortschreibung des REHK wird in 3 Jahren im Zusammenhang mit Veränderung der Einstufung der Zentralen Orte geprüft.**

Begründung:

Der Einzelhandel in Mittelthüringen erfüllt eine unverzichtbare Funktion in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Dies zeigt sich beispielsweise in den im REHK ermittelten Kaufkraftbindungsquoten, die fast über alle Sortimente hinweg ausgeglichen sind und einen Beleg dafür bilden, dass sich die Bevölkerung der Region gut versorgen kann. Die Verteilung des Einzelhandelsangebots weist in zahlreichen Sortimenten eine deutliche Konzentration auf die zentralen Orte, insbesondere auf die höherstufigen zentralen Orte, auf.

Daneben lassen sich aus der Bestands- und Trenduntersuchung des REHK verschiedene Herausforderungen erkennen, vor denen der Einzelhandel in der Region steht. Auszugsweise sind hier Betriebsgröße, Wettbewerbsfähigkeit und -druck (auch durch den Onlinehandel) sowie der geringe bis nicht vorhandene Zuwachs bei der Kaufkraft der Bevölkerung zu nennen. Die schlechtere Erreichbarkeit der Betriebe durch den Rückzug v. a. des Lebensmittel Einzelhandels „aus der Fläche“ bzw. dessen Verlagerung an die Ortsränder verschlechtert die Lebensqualität insbesondere derjenigen Bevölkerungsgruppen, die nicht regelmäßig auf ein eigenes Auto zurückgreifen können. Der überwiegend hohe Leerstand in innenstädtischen Lagen zeigt die Schwäche der eigentlich wichtigen zentrumsbildenden Funktion und stellt die Attraktivität der Zentren z.T. in der Region in Frage.

Damit der Einzelhandel die Versorgung mit Gütern auch zukünftig in einer Region mit durchschnittlich weniger und älteren Einwohnerinnen und Einwohnern gewährleisten kann, braucht es geeignete Rahmenbedingungen, die mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region formuliert werden. Das REHK konkretisiert daher die raumplanerischen Handlungsaufträge aus dem Raumordnungsgesetz und dem Landesplanungsgesetz bzw. leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung dieser Grundsätze und Leitvorstellungen:

- Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche,
- Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG),
- zukunftsweisende Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Gestaltung des demografischen Wandels schaffen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 ThürLPIG),
- Rahmen zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung der polyzentrischen und vielfältigen Siedlungsstruktur bilden (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 ThürLPIG) und
- die wesentlichen Leistungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, müssen für alle Regionen sichergestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 ThürLPIG).

Die im LEP Thüringen 2025 festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden entsprechend ihrer Bindungswirkung in die Erarbeitung des REHK aufgenommen.

Darüber hinaus werden mit dem REHK folgende Ziele regionalspezifisch untersetzt:

- Sicherstellung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit,
- Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit,
- Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen,
- Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren,
- Erhaltung/ Stärkung der wohnungs-/ verbrauchernahen Grund- und Nahversorgung,
- Weiterentwicklung einer teilregional abgestimmten dezentralen Konzentration bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten,
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zu 1:

Der Erarbeitungsprozess des REHK insbesondere hinsichtlich seines Umsetzungsansatzes zur Moderations- und Abstimmung hat bereits grundlegende Möglichkeiten einer Initiierung durch die benachbarten wie auch die potenzielle Standortgemeinden aufgezeigt. Die Ausweitung auf die Landkreise als weitere Initiatoren der Moderation ist eine sinnvolle Ergänzung, da auch hier die Informationen zu Planungen und Maßnahmen im Bereich des Einzelhandels zusammenlaufen. Aufgrund ihrer übergemeindlichen Ausrichtung und Aufgaben als Baugenehmigungsbehörde sind die Landkreise geeignete Stellen, interkommunale Differenzen und Probleme erkennen und den im REHK seitens der RPG angebotenen Moderationsprozess dementsprechend initiieren zu können.

Zu 2.:

Das REHK bildet eine umfassende Informations- und Bewertungsgrundlage für die Arbeit der RPG. Die seit der Gesamterhebung zum Stand 31.12.2013 vollzogenen Veränderungen im Einzelhandelsbestand werden für die strategische Ausrichtung des REHK als nicht relevant eingeschätzt. Auf kommunaler Ebene werden Einzelhandelskonzepte in einem etwa 5-jährigen Turnus aktualisiert; auf der regionalen Ebene hingegen auf Grund der geringeren Detailtiefe allgemein in längeren Abständen fortgeschrieben.

Mit dem REHK liegt erstmalig eine fundierte Datengrundlage vor, anhand der nicht nur die Einzelhandelssituation in der Region erkennbar ist, sondern auch planerische Maßnahmen abgeleitet werden können. Dies zu erreichen war der eigentliche Anlass zur Erstellung des REHK, da im Laufe der letzten Jahre eine geeignete Einschätzung der aktuellen Situation immer schwieriger wurde, insbesondere neuere Entwicklungen planerisch richtig zu beurteilen. Somit liegen nun nicht nur die dazu erforderlichen Daten, sondern auch geeignete Strategien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region vor, die die Arbeit der RPG wesentlich qualifizieren.

Zu 3:

Das REHK hat aufgrund der Tatsache, die Einzelhandelssituation in Mittelthüringen im Detail betrachten zu können, konkrete Handlungsmöglichkeiten und Defizite aufgezeigt. Damit bietet es der RPG die Möglichkeit, auch im Rahmen ihrer planerischen Hauptaufgabe in Teilen regionsspezifisch differenziertere Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels und im Rahmen der Ziele des LEP 2025 zur Verbesserung der Nahversorgung in das Änderungsverfahren des Regionalplans einzubringen. Wichtige Inhalte des REHK können dadurch umgekehrt einen höheren Grad der Verbindlichkeit erhalten, als dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist. Die konkreten Entscheidungen werden dann innerhalb des Änderungsverfahrens durch die RPG zu treffen sein. Dies erfolgt wiederum mit Beteiligung aller betroffenen Akteure (gem. § 3 ThürLPIG).

Ein alternativer Weg zum Erreichen einer adäquaten Verbindlichkeit ist der Abschluss eines Raumordnerischen Vertrages zwischen allen Gemeinden der Region Mittelthüringen. Aufgrund des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes und der letztlich nicht möglichen Sanktionierung bei Nichteinhalten des öffentlich-rechtlichen Vertrages hat sich die RPG für

das Überleiten der wesentlichen raumbedeutsamen Inhalte des REHK in den neuen Regionalplan entschieden.

Zu 4:

Die Umsetzung der Ziele des REHK liegt nicht nur in den Händen der RPG, der Wirkungskreis der Kommunen und Landkreise ist ebenso betroffen, bzw. im Bereich der nichtgroßflächigen Planungen und Maßnahmen liegt die Zuständigkeit allein auf kommunaler Ebene.

Das REHK bietet einen freiwilligen Rahmen für Landkreise und Kommunen zur Umsetzung im Rahmen der geltenden Gesetze und planerischen Verfahren. Es dient als Informations- und Beratungsgrundlage sowie als Positionierungshilfe in Fragen der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen sowie der strategischen Ausrichtung der kommunalen Planung und stellt keine öffentlich-rechtliche Vorschrift im Sinne von § 71 Abs. 1 ThürBO dar.

Im Laufe der Erarbeitung wurde mehrfach die Frage der Verbindlichkeit gegenüber den Kommunen / Landkreisen erörtert. In der vorliegenden Form ist das REHK damit unverbindlich, soll aber in Abwägungsprozesse und Entscheidungsfindungen mit aufgenommen werden. Dies gilt gegenüber Entscheidungen in Zuge von Verfahren der Bauleitplanung und der Erarbeitung informeller Städtebaulicher Konzepte.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung vorliegende kommunale Einzelhandelskonzepte wurden in die Erarbeitung des REHK – im Sinne des Gegenstromprinzips - von vorn herein aufgenommen. Dies schließt aber nicht ein, dass sich alle kommunalen Sichtweisen z. B. in Bezug auf Sortimentsliste oder die Einstufung der zentralen Lagen und der damit verbundenen möglichen Ansiedlungsvorhaben auf der regionalen Ebene uneingeschränkt widerfinden können. Naturgemäß muss auf regionaler Ebene eine einheitliche Konzepterarbeitung erfolgen. Zugunsten einer regionalen Strategie ist hier mittelfristig eine Anpassung durch die Kommunen möglich und anstrebenswert, ohne einzelne kommunale Besonderheiten dabei auszuschließen.

Die Grundlagendaten des REHK liegen für die gesamte Region vor und sind mit der Unterstützung der Kommunen über die RPG erarbeitet worden. Durch die Bereitstellung für die Kommunen kann ihnen diese Unterstützung auf einer gemeinsamen Basis so wieder zurückgegeben werden. Damit können außerdem die Kosten für die Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten erheblich verringert werden, und es ermöglicht eine geringere Belastung der Einzelhandelsbetriebe.

Zu 5:

Der Ablauf des Moderations- und Abstimmungsprozesses wird im REHK (Kapitel 12) beschrieben. Es wird damit gerechnet, dass eine freiwillige Abstimmung einen deeskalierenden Effekt durch eine einheitliche und transparente Vorhabenbewertung auf die zu erwartende Konfliktlage bei Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsunternehmen hat. Dadurch ist eher eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen. Konkurrierende Gutachten können auf diese Weise vermieden werden und den Kommunen in der Region wird es ermöglicht, regional abgestimmt gegenüber Projektentwicklern, Betreibern etc. aufzutreten.

Die Regionale Planungsstelle ist letztlich einer neutralen Sicht der Sachlage verpflichtet und hat die Interessen der Gesamtregion im Blick. Sie eignet sich daher als Moderator. Es kann gegenwärtig aber auch davon ausgegangen werden, dass sich ein möglicher Moderationsbedarf in vertretbaren Grenzen hält und er zunächst bis auf Weiteres geleistet werden kann.

Zu 6:

Die aufgelisteten Projekte haben sich im Laufe der Erarbeitung des REHK als wichtig herausgestellt und können einzelne Ziele des REHK umsetzen. Einzelne Projekte sind gerade durch die Arbeit der für die Erstellung des REHK ins Leben gerufenen Arbeitsgruppe entstanden. Die dort praktizierte konstruktive und zielorientierte Arbeit hat sich nicht nur be-

währt, sondern die Arbeitsgruppe hat sich auch als ein geeignetes Gremium für die Projekte gezeigt, dem die Weiterarbeit daran auch zukünftig ermöglicht werden sollte.

Zu 7:

Im LEP Thüringen 2025 wurde angekündigt, dass spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten des Plandokuments die Grundzentren konkret neu bestimmt werden. Zeitgleich erfolgt eine Überprüfung der Mittelzentren (LEP 2025, S. 27 f.). Falls sich daraus Veränderungen der Struktur der Zentralen Orte ergeben, sollten sich diese Änderungen im REHK widerspiegeln.

H e n n i n g

Präsident der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

Anlagen:

Anlage 1: REHK 10.10.2014 mit Datenblättern

Anlage 2: Projektliste