



Einzelhandelskonzept für die Region Ingolstadt

Teil II – konzeptionelle Empfehlungen

Februar 2009

Impressum:

-

Heinritz, Salm & Stegen
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

-

Einsteinstraße 104
81675 München
T.: +49 (0) 89 289 22817
F.: +49 (0) 89 289 28383

-

www.heinritzsalmostegen.de

-

Sitz der Partnerschaft ist München
Amtsgericht München PR 729

-

-

-

Prof. em. Dr. Dr. h.c. Günter Heinritz
Dr. Volker Salm
Dr. Rafael Stegen

Vorbemerkung

Der Planungsverband Region Ingolstadt hat am 15. November 2007 als Grundlage für die Beurteilung von Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten und für die Änderung bzw. Ergänzung der einschlägigen Ziele des Regionalplans Ingolstadt ein Einzelhandelskonzept für die Region Ingolstadt in Auftrag gegeben.

Mit Teil I des Einzelhandelskonzeptes wurde im Juli 2008 eine umfassende Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation auf der Angebots- und Nachfrageseite in der Region Ingolstadt vorgelegt.

Der vorliegende Teil II der Einzelhandelskonzeption enthält die aus der Bestandsaufnahme abzuleitenden Handlungsfelder und konzeptionellen Empfehlungen für eine interkommunale Kooperation in der Einzelhandelsentwicklung.

Zunächst rekapituliert Teil II des Einzelhandelskonzeptes für die Region Ingolstadt noch einmal die zentralen Ergebnisse der Bestandsaufnahme. Darauf aufbauend werden konzeptionelle Empfehlungen entwickelt und erläutert. Diese Vorschläge wurden bereits im Rahmen eines Workshops mit der gutachtenbegleitenden Arbeitsgruppe des PV Ingolstadt am 03. Dezember 2008 diskutiert.

In die Empfehlungen zur Gestaltung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Region Ingolstadt fließen auch Erfahrungen aus interkommunalen Kooperationen anderer Regionen mit ein.

München im Februar 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse der Bestandsaufnahme (Teil I des Regionalen Einzelhandelskonzeptes)	6
1.1	Verkaufsflächenausstattung	6
1.2	Zentrenhierarchie	8
1.3	Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortskerne	10
1.4	Nahversorgung	11
2	Erfahrungen und Modelle interkommunaler Kooperationen in der Einzelhandelsentwicklung	13
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Hannover	13
2.2	Die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid	15
2.3	Organisations- und Rechtsformen interkommunaler Kooperationen	16
2.3.1	Dialog und gemeinsame Problemsicht	17
2.3.2	Interkommunaler Arbeitskreis	17
2.3.3	Arbeitsgemeinschaft und Besondere Arbeitsgemeinschaft nach KommZG	17
2.3.4	Zweckverband	18
2.3.5	Regionales Einzelhandelskonzept als Bestandteil formeller Planwerke	18
2.3.6	Moderationsverfahren	18
2.4	Voraussetzungen für eine erfolgreiche interkommunale Kooperation	19
3	Handlungsfelder für eine interkommunale Kooperation in der Region Ingolstadt	21
3.1	Handlungsfeld A: Erhalt der Zentrenhierarchie „freiwillige Selbstbeschränkung“	22
3.2	Handlungsfeld B: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche „Charta Ingolstadt“	27
3.2.1	Abgrenzung von Eignungs- und Restriktionsräumen für die Mittelzentren	28
3.2.2	Zulässigkeit von Sortimenten in den Standorträumen	30
3.2.3	Abgrenzung von Eignungs- und Restriktionsräumen für das Oberzentrum	31
3.3	Handlungsfeld C: Ausbau der Nahversorgung durch „herausgehobene Nahversorgungsstandorte“	32
4	Aufbau der interkommunalen Kooperation	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung pro Kopf 1992 bis 2008	7
Abbildung 2:	Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente (ohne Nahrungs- und Genussmittel) in den Landkreisen und in der Kreisfreien Stadt Ingolstadt nach Lagetypen	10
Abbildung 3:	Zentralörtliche Standortbereiche und Versorgungskerne in der Region Hannover	14
Abbildung 4:	Flyer der Besonderen Arbeitsgemeinschaft	15
Abbildung 5:	Nachhaltigkeit und planerische Verbindlichkeit regionaler Abstimmungen	16
Abbildung 6:	Handlungsfelder einer interkommunalen Kooperation in der Region Ingolstadt	21
Abbildung 7:	Parameter einer Bedarfsrechnung	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen in der Kreisfreien Stadt Ingolstadt und den Mittelzentren	7
Tabelle 2:	Landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte	26
Tabelle 3:	Zulässigkeit von Sortimenten in den Standorträumen	30

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Zentrenorientierungen im Einzelhandel in der Region Ingolstadt	9
Karte 2:	Nahbereiche mit defizitärer Versorgung in der Region Ingolstadt	12
Karte 3:	Stadtteil- und Einzelhandelszentren der Stadt Ingolstadt	31
Karte 4:	Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche der Stadt Ingolstadt	32

Anhang

Liste nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (als Vorschlag und Arbeitsgrundlage)
Standorträume in den Mittelzentren
Herausgehobene Nahversorgungsstandorte

1 Zentrale Ergebnisse der Bestandsaufnahme (Teil I des Regionalen Einzelhandelskonzeptes)

Mit dem Teil I des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurde dem PV Ingolstadt eine umfassende und empirisch fundierte Bestandsaufnahme vorgelegt, die als einheitliche Diskussionsbasis für den konzeptionellen Prozess dienen soll.

An dieser Stelle sollen die zentralen Ergebnisse des Teil I noch einmal kurz dargestellt werden, um die Ableitung der Handlungsfelder und der konzeptionellen Empfehlungen besser verständlich zu machen.

1.1 Verkaufsflächenausstattung

Zum Mai 2008 konnten in der Planungsregion Ingolstadt (Region 10) insgesamt 3.077 Betriebe des stationären Ladeneinzelhandels und 449 leer stehende Ladenlokale erfasst werden. Die Verkaufsfläche in den erfassten Unternehmen umfasst rund 745.000 Quadratmeter. Bei einer Einwohnerzahl von rund 450.000 Einwohnern in der Planungsregion 10 ergibt sich ein erster Kennwert von 1,64 Quadratmetern Verkaufsfläche pro Einwohner. Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Region Ingolstadt sowohl über dem Bundesdurchschnitt (wird je nach Quelle mit 1,3 bis 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner angegeben) als auch über dem Kennwert für die Region München (Planungsregion 14) mit rund 1,2 qm Verkaufsfläche je Einwohner (Acocella, Junker und Kruse 2006)¹.

Abgesehen vom Verdichtungsraum Ingolstadt umfasst die Region 10 in weiten Teilen Gebiete des ländlichen Raumes (StMWIVT 2006). Immerhin 50 der 68 Kommunen in der Region haben weniger als 5.000 Einwohner. In diesem Zusammenhang deutet eine relative Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner, die über dem Bundesdurchschnitt und über der Ausstattung der Region München liegt, bereits auf einen starken Einzelhandelsbesatz der Zentren in der Region 10 hin.

Die Region Ingolstadt verfügt insgesamt gesehen über eine gute Ausstattung mit Einzelhandel und demzufolge existiert eine weitgehend gute Versorgung der Bevölkerung mit Waren aus den unterschiedlichen Bedarfsstufen. Dies trifft vor allem auf die Situation im Oberzentrum Ingolstadt und in den Mittelzentren der Region zu. Zum Teil offenbarte die Analyse aber eine problematische Nahversorgung in den Kleinzentren und ihren Nahbereichen (siehe Kapitel 1.4).

Der Einzelhandelsbesatz in der Region konzentriert sich in starkem Maße auf das Oberzentrum und die vier Mittelzentren. Mehr als 70 Prozent der Verkaufsflächen der

¹ Die Bestandserhebungen in der Region München waren nicht als Vollerhebung angelegt. So wurden einzelne Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 100 qm (bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten) bzw. unter 200 qm (sonstige Sortimente) nicht mit aufgenommen, sofern diese sich außerhalb von Geschäftsbereichen oder Agglomerationen befanden. In der Realität dürfte die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf in der Region München also etwas höher als 1,2 liegen.

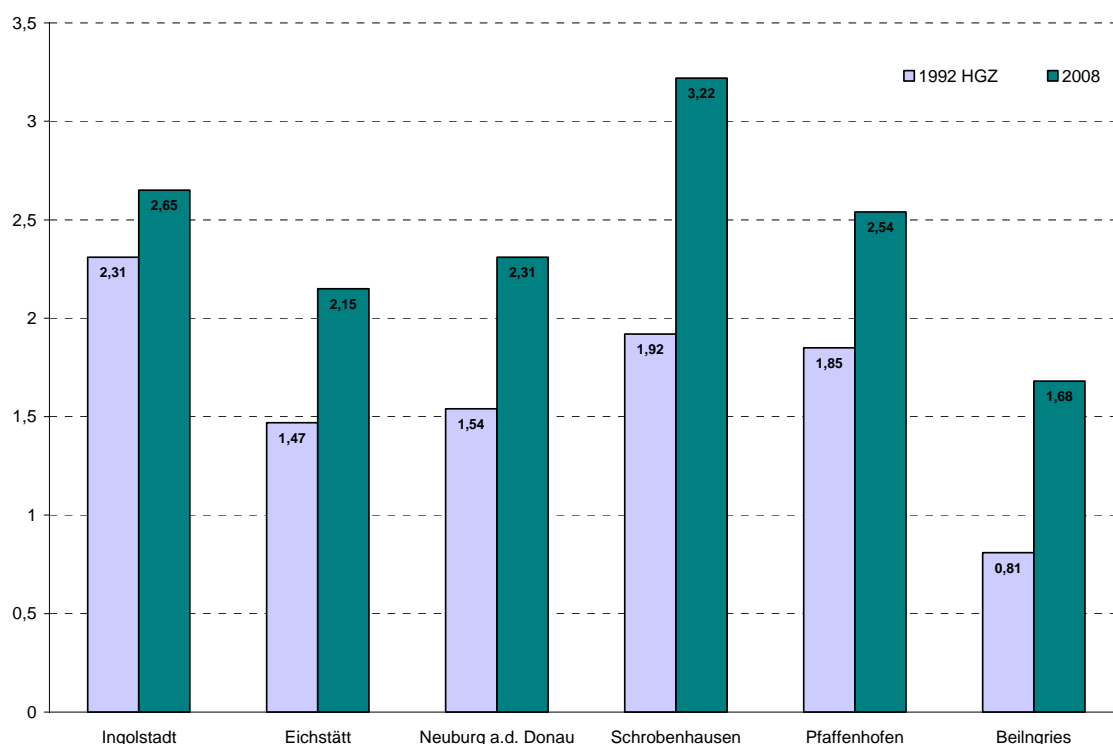
Region befinden sich in diesen fünf Zentralen Orten. Festzustellen ist zudem ein relativer Bedeutungsgewinn der Mittelzentren gegenüber dem Oberzentrum Ingolstadt. Das relative Verkaufsflächenwachstum verlief in den Mittelzentren dynamischer als im Oberzentrum. In der Konsequenz konnte eine reduzierte Einkaufshäufigkeit der Haushalte der Mittelzentren im Oberzentrum nachgewiesen werden.

Tabelle 1: Entwicklung der Verkaufsflächen in der Kreisfreien Stadt Ingolstadt und den Mittelzentren

	Verkaufsfläche 1992 in qm	Verkaufsfläche 2008 in qm	Zuwachs in Prozent
Ingolstadt	250.900	323.836	29
Eichstätt	18.200	29.440	62
Neuburg a.d. Donau	40.600	64.644	59
Schrobenhausen	29.300	52.121	78
Pfaffenhofen a.d. Ilm	37.900	60.305	59
Beilngries	6.300	14.591	132

Quelle: CIMA 2007, Heinritz, Salm & Stegen 2008, HGZ 1992

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung pro Kopf 1992 bis 2008



Quelle: CIMA 2007, Heinritz, Salm & Stegen 2008, HGZ 1992

1.2 Zentrenhierarchie

Ein Anlass für die Beauftragung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes waren die empfundenen Dissonanzen zwischen den realen Verflechtungsbereichen im Einzelhandel und den landesplanerisch zugewiesenen Mittelbereichen des Oberzentrums und der Mittelzentren der Region.

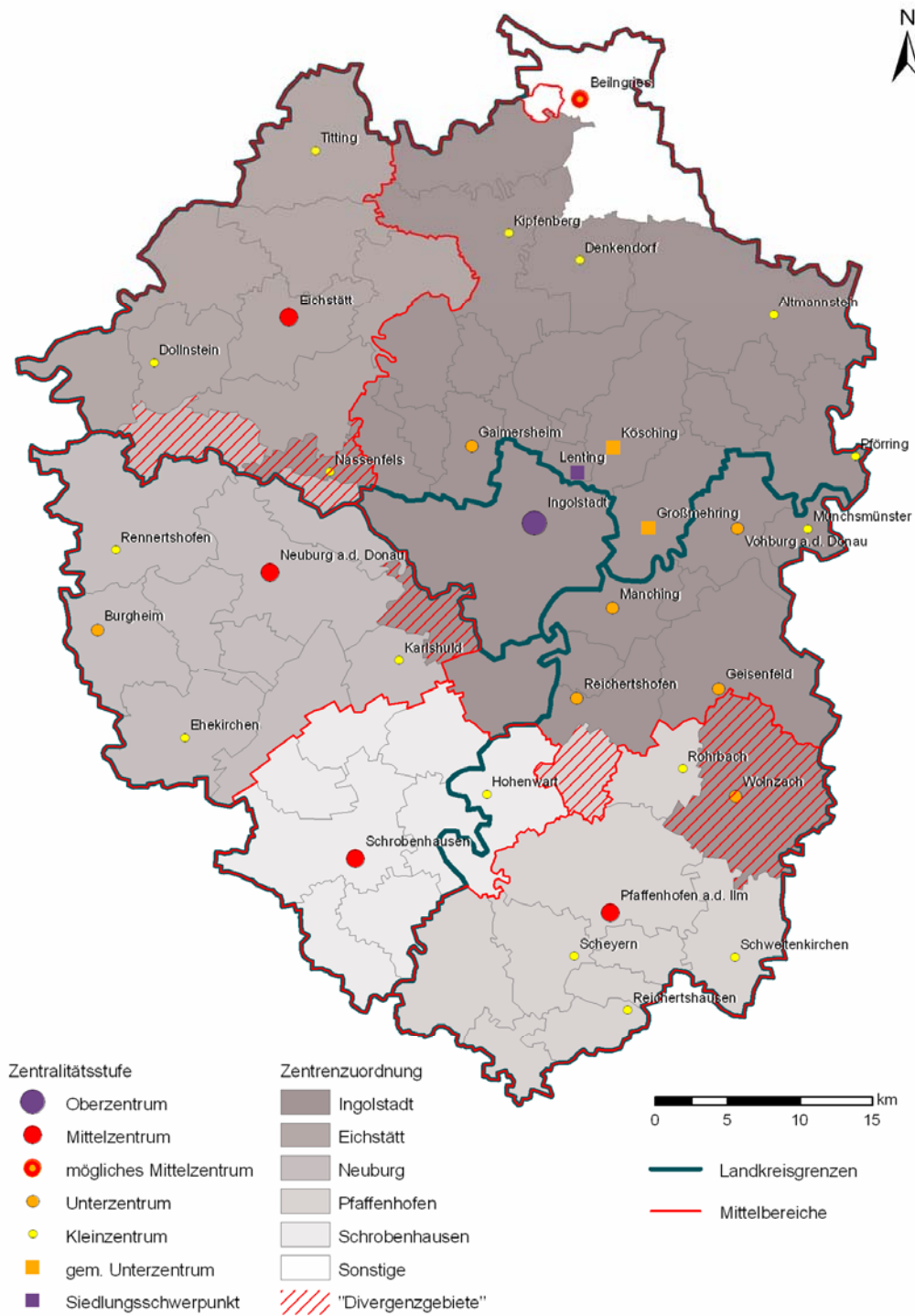
Im Hinblick auf diese vorhandenen Kontroversen zwischen einzelnen Mittelzentren und dem Oberzentrum Ingolstadt ergibt sich zumindest auf dem Aggregationsniveau der „Haupteinkaufsorte“ jedoch eine verblüffende Übereinstimmung der realen Verflechtungsbereiche mit den Mittelbereichen. Nur sechs Kommunen können als „Divergenzgebiete“ klassifiziert werden. Im Mittelbereich der Stadt Eichstätt macht sich das relativ schwache Einzelhandelsangebot der Stadt Eichstätt bemerkbar. Die Gemeinden Wellheim und Egweil orientieren sich eher nach Neuburg und die Probanden in Nassenfels sehen überwiegend Ingolstadt als ihren Haupteinkaufsort an. Im Mittelbereich der Stadt Neuburg muss die Gemeinde Weichering eher dem Oberzentrum Ingolstadt zugeordnet werden. Wolnzach im Mittelbereich der Stadt Pfaffenhofen orientiert sich ebenfalls mehr nach Ingolstadt und die Gemeinde Pörnbach im Mittelbereich des Oberzentrums lässt sich dem benachbarten Pfaffenhofen zuordnen.

Die von der Landesplanung definierten Mittelbereiche lassen sich im Übrigen auch sehr gut anhand der Pendlerverflechtungen² rekonstruieren. Bis auf wenige Ausnahmen liegen die Hauptzielorte der Auspendler in den dazugehörigen Mittelbereichen. Im südöstlichen Landkreis Pfaffenhofen orientieren sich einige Gemeinden bereits überwiegend nach München und im Mittelbereich der Stadt Neuburg müssen einige Gemeinden noch dem Oberzentrum zugeordnet werden.

Das Kräfteverhältnis der Zentralen Orte entspricht zum momentanen Zeitpunkt der angedachten Zentrenhierarchie, die Zahl der „Grenzstreitigkeiten“ ist minimal. Dies stellt aus unserer Sicht eine optimale Voraussetzung für den Einstieg in eine interkommunale Kooperation dar.

² Quelle: Haushaltsbefragungen

Karte 1: Zentrenorientierungen im Einzelhandel in der Region Ingolstadt

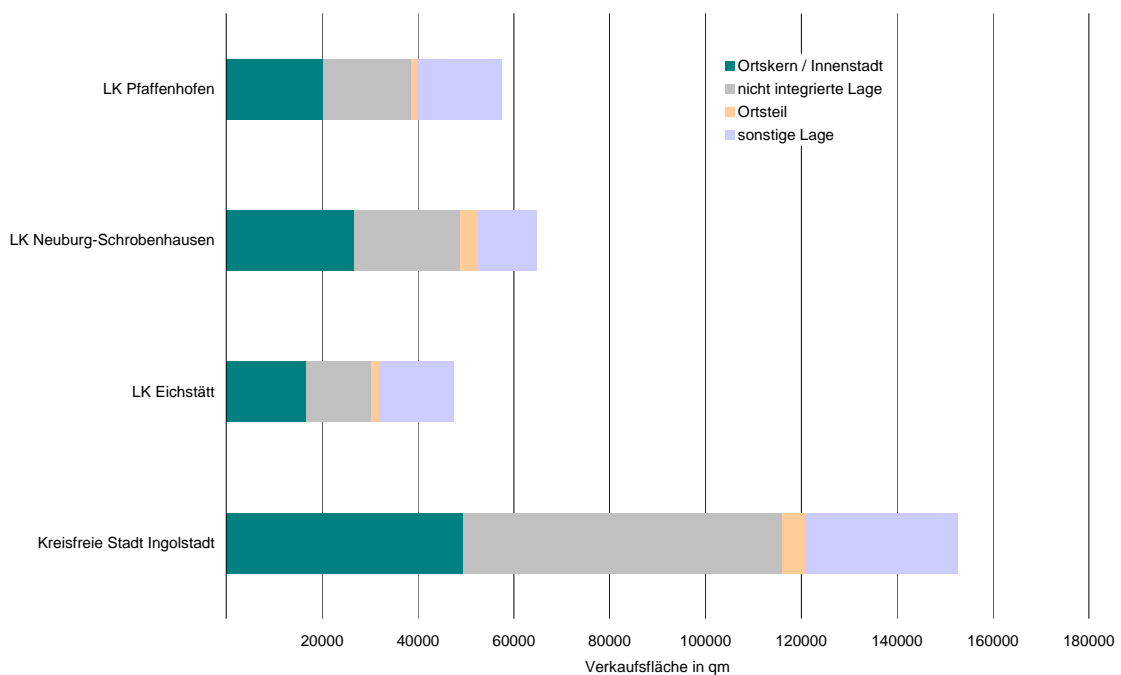


Quelle: Heinritz, Salm & Stegen 2008; Haushaltsbefragungen Region Ingolstadt n=4.524; Zuordnung nach Haupteinkaufsorten; Zentralitätsstufen und Mittelbereiche gemäß LEP Bayern 2006

1.3 Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortskerne

Das zwischen 1992 und 2008 nachgewiesene relative Verkaufsflächenwachstum pro Kopf in der Region Ingolstadt vollzog sich in den zentralen Orten überwiegend in nicht-integrierten Standortlagen³, so dass aus unserer Sicht das Kräfteverhältnis zwischen den gewachsenen Zentren und den nicht-integrierten Lagen als sehr viel problematischer zu bewerten ist als die von vielen vermuteten Grenzstreitigkeiten zwischen den Mittelbereichen. Nur noch 35 Prozent der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente befinden sich in zentralen Lagen, 38 Prozent der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind an nicht-integrierten Standorten lokalisiert. Hier wurden in erheblichem Umfang die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte unterlaufen mit den daraus entstehenden Konsequenzen für die gewachsenen Zentren.

Abbildung 2: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente (ohne Nahrungs- und Genussmittel) in den Landkreisen und in der Kreisfreien Stadt Ingolstadt nach Lagetypen



Quelle: Heinritz, Salm & Stegen 2008

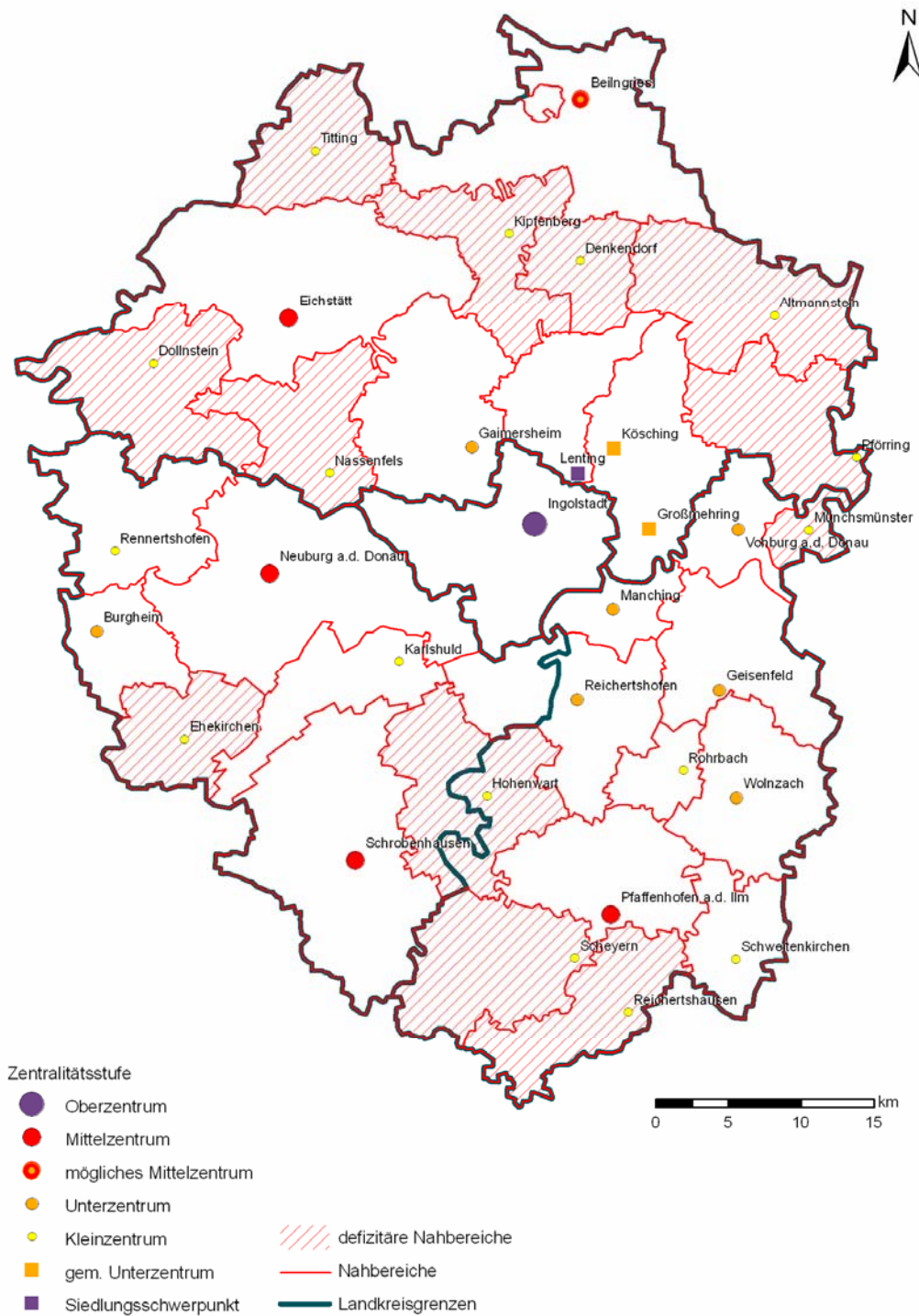
³ Als nicht integrierte Lage wurden im REHK Einzelhandelsagglomeration außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortslagen klassifiziert. Dazu zählen in erster Linie klassische Gewerbe- und Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel in peripherer Lage. Als nicht-integrierte Lagen wurden auch Gewerbe- oder Sondergebiete klassifiziert, die am Stadtrand zwar an vorhandene Bebauung anschließen, sich aber überwiegend in eine Randlage ausdehnen. In diesem Punkt dürfte unsere Definition im Einzelfall etwas „strenger“ sein als die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung. Das LEP berücksichtigt in seiner Definition noch weitere Kriterien (Existenz eines planerischen Gesamtkonzeptes, ÖPNV-Anschluss, anteiliger fußläufiger Einzugsbereich), die – sofern erfüllt – im Einzelfall auch nur an die Bebauung anschließende Standortbereiche zu städtebaulich integrierten Standorten werden lassen. Die fehlende Operationalisierung dieser Kriterien (bspw. was heißt „anteiliger“ fußläufiger Einzugsbereich?) macht eine eindeutige Zuordnung jedoch schwierig.

Das zentrale und zu lösende Problem in der Region Ingolstadt lautet daher nicht Oberzentrum gegen Mittelzentren, sondern Peripherie gegen Innenstadt.

1.4 Nahversorgung

Die Beurteilung der Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich kann für die Nahbereiche der Ober-, Mittel und auch Unterzentren (mit Ausnahme von Burgheim) als sehr gut bis ausreichend beurteilt werden. Handlungsbedarf besteht in den Nahbereichen der Kleinzentren, in denen in weiten Teilen keine adäquate Nahversorgung besteht und deren Ausweisung im Regionalplan insofern bislang nur einen theoretischen Wert besitzt. Die Konsumenten orientieren sich bereits im kurzfristigen Bedarf zu großen Teilen auf das Ober- und die Mittelzentren der Region. Künftig sind gerade im Hinblick auf einen demographischen Wandel und eine Erhöhung der Mobilitätskosten Anstrengungen zu unternehmen, im Rahmen des landesplanerisch Möglichen und betriebswirtschaftlich Darstellbaren adäquate Versorgungsstrukturen im kurzfristigen Bedarf aufzubauen. Im weiteren Verlauf dieses zweiten Teils des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird hierauf dezidiert eingegangen. So müssen insbesondere für die Nahbereiche mit defizitärer Versorgung (siehe Karte) und die Kommunen außerhalb der Zentrenhierarchie Lösungen gefunden werden, die eine Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nachhaltig sichern. Dabei wird es sowohl um interkommunal abgestimmte herausgehobene Nahversorgungsstandorte gehen, als auch um die Möglichkeit, an diesen Standorten großflächigen Einzelhandel, soweit dieser die Zentralen Orte nicht beeinträchtigt, zuzulassen. Die stadt- und ortsteilbezogene Nahversorgung steht hierbei im Vordergrund.

Karte 2: Nahbereiche mit defizitärer Versorgung in der Region Ingolstadt



Quelle: Heinritz, Salm & Stegen 2008; Haushaltsbefragungen Region Ingolstadt n=4.524; Zentralitätsstufen und Mittelbereiche gemäß LEP Bayern 2006

2 Erfahrungen und Modelle interkommunaler Kooperationen in der Einzelhandelsentwicklung

Die wohl bekanntesten und in ihrer Verbindlichkeit auch am weitesten fortgeschrittenen Modelle interkommunaler Kooperation sind die der Region Stuttgart und der Region Hannover. In beiden Regionen ist es gelungen, mit gewählten Regionalparlamenten eine politische Verbindlichkeit zu erreichen, die es in dieser Form für die Regionalplanung in der Bundesrepublik Deutschland zuvor noch nicht gegeben hat. Aber auch andere Regionen, wie bspw. das Bergische Städtedreieck Wuppertal, Solingen, Remscheid, das Östliche Ruhrgebiet oder die Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid haben interkommunale Kooperationsformen gefunden und erste Erfahrungen gesammelt.

Das Deutsche Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) hat im Jahr 2007 in einer Studie die bis dato in den Kommunen gesammelten Erfahrungen interkommunaler Abstimmung in der Einzelhandelsentwicklung zusammengetragen und bewertet. Die Studie unterstreicht den Mehrwert interkommunaler Kooperationen nicht nur aufgrund des durch den Gesetzgeber neu formulierten Abstimmungsgebotes, sondern vor allem aufgrund der Chance, mit einer regional abgestimmten Einzelhandelsentwicklung Synergieeffekte und Einsparpotenziale zu erzeugen und dadurch Aufgaben lösen zu können, die jede Gemeinde für sich alleine nicht oder nur ineffizient bewältigen kann (DSSW 2008, S. 5). Als weitere positive Effekte der Interkommunalen Kooperation im Einzelhandel nennt die Studie

- die Bündelung von Potenzialen und Know-How,
- die Beschleunigung von Verfahren,
- die Vermeidung von Fehlentwicklungen,
- die Profilierung bzw. Spezialisierung von Zentren,
- den Erhalt der Nutzungsmischung,
- die Aufwertung und Attraktivierung der Ortskerne und Zentren,
- die Planungsklarheit und Transparenz sowie
- die Planungssicherheit für Investoren.

Wir möchten in den beiden folgenden Kapiteln die Grundzüge der interkommunalen Kooperation in der Region Hannover sowie die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid skizzieren. Erkenntnisse aus diesen beiden Modellen können die konzeptionellen Ansätze für eine interkommunale Kooperation in der Region Ingolstadt bereichern.

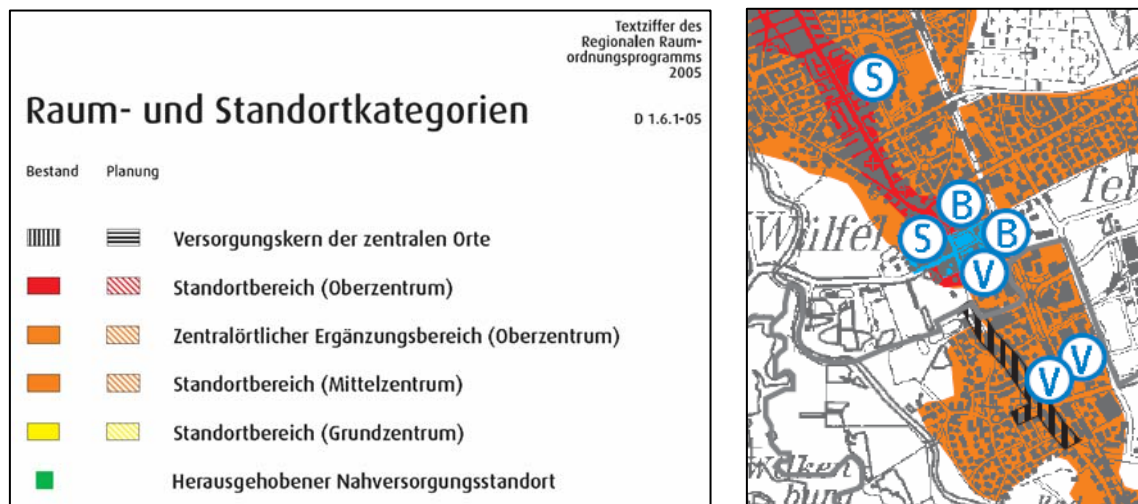
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Hannover

Die Region Hannover, zu der neben der niedersächsischen Landeshauptstadt noch alle Gemeinden des Landkreises Hannover gehören, hat im Jahr 2005 nach vierjähriger Bearbeitungszeit das Regionale Einzelhandelskonzept in das regionale Raumordnungsprogramm (dortiger Regionalplan) als eigenständiges Kapitel integriert.

Die so geschaffene Rechtsverbindlichkeit der Festsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes kann im Hinblick auf seine Steuerungswirkung als beispielhaft bewertet werden.

Das Regionale Einzelhandelskonzept führt durch eine Differenzierung von integrierten und peripheren Einzelhandelsstandorten in konsequenter Weise das Zentrale Orte Konzept auch auf kommunaler Ebene fort. Gebietsscharf werden zentralörtliche Versorgungskerne und periphere Gewerbegebiete innerhalb der Standortbereiche von Ober-, Mittel- und Grundzentren kartographisch abgegrenzt und mit entsprechenden textlichen Festlegungen versehen. Darüber hinaus legen gesonderte Standorttypen wie bspw. herausgehobene Nahversorgungsstandorte oder Fachmarktstandorte marktgerechte Entwicklungsoptionen fest.

Abbildung 3: Zentralörtliche Standortbereiche und Versorgungskerne in der Region Hannover



S (sonstiger Fachmarktstandort) – B (Baumarkt) – V (Verbrauchermarkt)

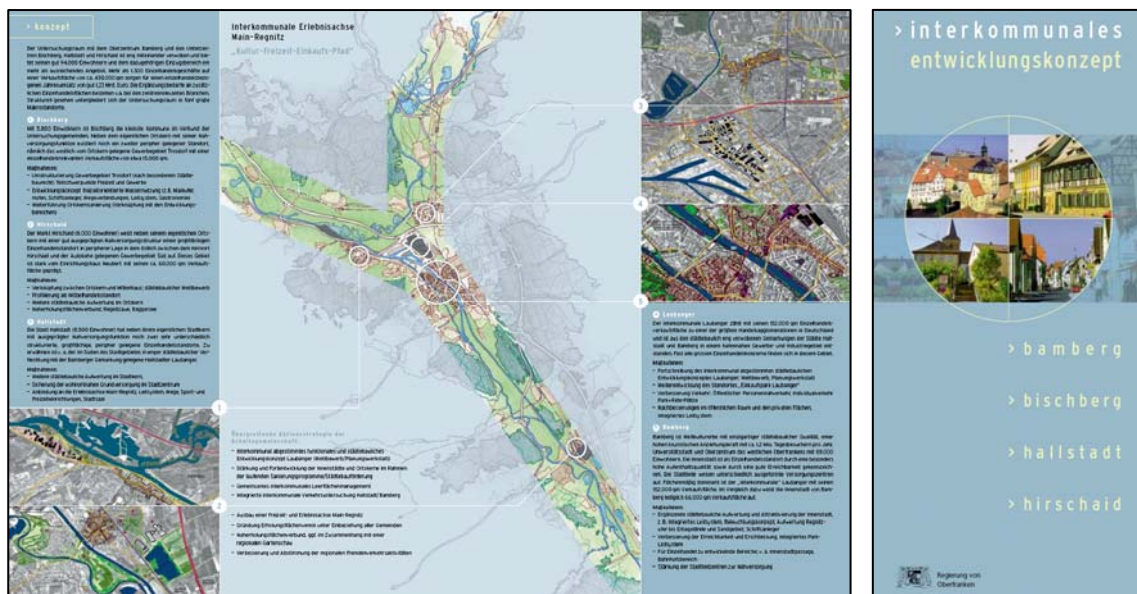
Quelle: Region Hannover 2005

Für die Flächen außerhalb der definierten zentralörtlichen Standortbereiche ist eine weitere Entwicklung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nicht zulässig. So wurde im rechtlichen Sinne das Konzentrationsgebot übertragen und mit einer Ausschlusswirkung versehen, so wie es in anderen Fachbereichen der Regionalplanung (bspw. in Zusammenhang mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten) bereits umgesetzt wurde. Dieses zunächst sehr restriktiv wirkende Instrumentarium hat sich inzwischen jedoch nach einigen Erfahrungen in der Praxis bewährt. Es stellt ein konsensual erarbeitetes regionales Grundmuster aller Handelsstandorte dar und bringt damit, auch aufgrund der ausgewiesenen Entwicklungsmöglichkeiten, für alle Kommunen und die Investoren mehr Planungs- und Investitionssicherheit mit sich.

2.2 Die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid

Das Oberzentrum Bamberg sowie die Unterzentren Bischberg, Hallstadt und Hirschaid haben aufgrund ihrer engen räumlichen Verflechtung im Bereich der Einzelhandelsentwicklung im Jahre 2002 eine Besondere Arbeitsgemeinschaft zur interkommunalen Abstimmung von Wirtschafts- und Infrastrukturprojekten mit dem Schwerpunkt Einzelhandel nach Artikel 5 des Gesetzes zur kommunalen Zusammenarbeit (KommZG) gegründet. Aufbauend auf einem gemeinsam erstellten Entwicklungskonzept und einem darin befindlichen „Standortkatalog“ werden die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsprojekte und die Bauleitpläne interkommunal abgestimmt. Durch die Institutionalisierung der Zusammenarbeit in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft nach Art. 5 KommZG wurde dem Abstimmungsverfahren ein formalisierter Rahmen gegeben, der die beteiligten Akteure über das übliche Maß bilateraler Gespräche hinaus zu regelmäßigen Treffen zusammen führte. Neben dem dadurch erzielten Austausch, dem Aufbau von Vertrauen und der Sensibilisierung für die Belange der Anderen, waren vor allem auch aufgrund der Beteiligung der Regierung von Oberfranken (Sachgebiete Städtebau und Landesplanung) deutliche Lern- und Qualifizierungseffekte insbesondere für die kleineren Kommunen zu erkennen. Die Stellungnahmen der ARGE haben einen Empfehlungscharakter für die kommunalen Entscheidungsgremien. Als problematisch hat sich in der Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft insbesondere die Formulierung zu weicher und nicht operationalisierbarer Ziele erwiesen. Gleiches gilt für die Satzung als Rechtsgrundlage, die zwar die Voraussetzungen für den Eintritt in ein Abstimmungsverfahren für Einzelhandelsvorhaben regelt, die Beurteilungskriterien selbst aber weitgehend offen lässt.

Abbildung 4: Flyer der Besonderen Arbeitsgemeinschaft



Quelle: Regierung von Oberfranken 2002

Die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid gilt als bayernweites Pilotprojekt. Zwar wurden in der Gründungsphase der ARGE Fehler begangen, die jederzeit zum Scheitern der Zusammenarbeit hätten führen können, jedoch besteht die ARGE nach wie vor und bemüht sich nach einer Evaluation um eine Optimierung der Zusammenarbeit. Dabei klammert die ARGE konflikträchtige Themen nicht aus, sondern widmet sich diesen Themen verstärkt. Die interkommunale Absprache von Bebauungsplänen in Bezug zur Einzelhandelsentwicklung dürfte dabei eines der schwierigsten und konflikträchtigsten Themen überhaupt sein. Es war deshalb nicht zu erwarten, dass alle Ziele auf Anhieb erreicht werden. Vielmehr ist der Wert der ARGE an den positiven Effekten der gemeinsamen Arbeit zu bemessen (Aufbau von Vertrauen und Informationsaustausch).

2.3 Organisations- und Rechtsformen interkommunaler Kooperationen

Eine der größten Schwierigkeiten nach der Vorlage regionaler Einzelhandelskonzepte liegt insbesondere in der politischen Verbindlichkeit und Verlässlichkeit. Die bislang bundesweit erprobten Organisations- und Rechtsformen lassen sich anhand ihrer Nachhaltigkeit und planerischen Verbindlichkeit unterscheiden.

Abbildung 5: Nachhaltigkeit und planerische Verbindlichkeit regionaler Abstimmungen



fallbezogen weniger Konflikte bei Entscheidungen	feste Verfahrensregeln Festlegung von Prüfkriterien für konkrete Vorhaben	Rechtsform der Zusammenarbeit mit Satzung Verständigung über Zentrenkonzept	Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorte als Eignungsräume
--	--	---	---

Quelle: in Anlehnung an DSSW 2008, S. 66

2.3.1 Dialog und gemeinsame Problemsicht

Der Dialog unter den Kommunen und die Verständigung über eine gemeinsame Problemsicht sind der Ausgangspunkt für jedwede Form der institutionalisierten Zusammenarbeit. Die Verständigung über eine gemeinsame Problemsicht, beispielsweise in Form einer empirisch fundierten Bestandsaufnahme, ist notwendig, um die häufig emotional und interessengeleiteten Diskussionen auf eine konstruktive und sachliche Ebene zu bringen.

2.3.2 Interkommunaler Arbeitskreis

In einem interkommunalen Arbeitskreis ist die Verbindlichkeit der Absprachen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht sehr hoch. Dennoch können die Vertreter der beteiligten Kommunen sich in regelmäßig stattfindenden Treffen über künftige Planungen informieren und durch gemeinsam vereinbarte, nachvollziehbare und klar kommunizierte Verfahrensregeln und Prüfkriterien über Ansiedlungsvorhaben abstimmen. Darüber hinaus können in einem interkommunalen Arbeitskreis weitere Absprachen bspw. über ein mehrstufiges Zentrenkonzept oder Sortimentsbeschränkungen erzielt werden.

2.3.3 Arbeitsgemeinschaft und Besondere Arbeitsgemeinschaft nach KommZG

Das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit – kurz KommZG – gibt Städten, Gemeinden (Verwaltungsgemeinschaften), Landreisen und Bezirken die Möglichkeit, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag eine Arbeitsgemeinschaft (Art. 4) oder eine Besondere Arbeitsgemeinschaft (Art. 5) zu bilden.

„Sie dient insbesondere dazu, Planungen der einzelnen Beteiligten und das Tätigwerden von Einrichtungen aufeinander abzustimmen, gemeinsame Flächennutzungspläne vorzubereiten und die gemeinsame wirtschaftliche und zweckmäßige Erfüllung der Aufgaben in einem größeren nachbarlichen Gebiet sicherzustellen.“ (KommZG Art. 4, 2.2)

Eine neue Rechtspersönlichkeit wird durch kommunale Arbeitsgemeinschaften nicht erwirkt. Die Besondere Arbeitsgemeinschaft nach Artikel 5 des KommZG bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer höheren Verbindlichkeit, indem die Beteiligten einerseits an die Beschlüsse der Arbeitsgemeinschaft gebunden sind, wenn die zuständigen Organe aller Beteiligten (Stadt-, Markt- oder Gemeindeparlamente) den Beschlüssen zugestimmt haben (KommZG Art 5, 1.1) und andererseits konkrete Fristen für die Vereinbarungen festlegen können.

(1) Es kann vereinbart werden, dass die Beteiligten an Beschlüsse der Arbeitsgemeinschaft gebunden sind, wenn die zuständigen Organe aller Beteiligten diesen Beschlüssen zugestimmt haben. ² Ferner kann vereinbart werden, dass die Beteiligten an Beschlüsse über Angelegenheiten der Geschäftsführung und des Finanzbedarfs, Verfahrensfragen und den Erlass

von Richtlinien für die Planung und Durchführung einzelner Aufgaben gebunden sind, wenn die Mehrheit der zuständigen Organe der beteiligten Gebietskörperschaften diesen Beschlüssen zugestimmt hat.

(2) Es kann vereinbart werden, dass die zuständigen Organe der Beteiligten verpflichtet sind, binnen drei Monaten über Anregungen der Arbeitsgemeinschaft zu beschließen; in der Vereinbarung kann eine andere Frist festgelegt werden. (KommZG Art. 5)

2.3.4 Zweckverband

Im Gegensatz zur Arbeitsgemeinschaft bzw. Besonderen Arbeitsgemeinschaft ist ein Zweckverband eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und verwaltet daher seine Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung. Der Zweckverband darf damit bspw. auch über die hoheitlichen Aufgaben eines Planungsverbandes hinaus tätig werden.

2.3.5 Regionales Einzelhandelskonzept als Bestandteil formeller Planwerke

Durch die Integration der Bestandteile und Bestimmungen eines regionalen Einzelhandelskonzeptes in den Regionalplan oder einen regionalen Flächennutzungsplan entsteht aufgrund der Verbindlichkeit der formellen Planwerke eine stärkere Bindungswirkung der Vereinbarungen als bei den zuvor genannten Kooperationsformen. So können bspw. die im regionalen Einzelhandelskonzept empirisch ermittelten Zentrensysteme, Versorgungskerne und Ergänzungsstandorte fester Bestandteil der formellen Pläne werden. Auch die möglicherweise gemeinsam erarbeiteten Verfahrensregeln zum Umgang mit Ansiedlungsbegehren und nach Standorten differenzierte Sortimentslisten sind als Bestandteile formeller Planwerke denkbar und würden damit einer höheren Verbindlichkeit zugeführt.

Zwischen vielen der hier genannten Kooperationen sind Mischformen bzw. Kombinationen denkbar und in der Planungsrealität auch anzutreffen (DSSW 2008). Je nach Aufgabenstellung, Zweckbestimmung und Zielen müssen unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten sowie landesplanerischer Gesetzesvorgaben die Rahmenbedingungen abgewogen und im Einzelfall die richtige Form gefunden werden (Form folgt Funktion). Dieses sollte in einem Moderationsprozess stattfinden, der neben der richtigen Organisationsform und Institutionalisierung auch die Inhalte bereits berücksichtigt.

2.3.6 Moderationsverfahren

Ein wesentliches Ziel eines professionell durchgeführten Moderationsverfahrens ist die Versachlichung der Diskussion. Hierfür sind jedoch vorher zu vereinbarende nachvollziehbare Verfahrensschritte und Beurteilungskriterien zu entwickeln, nach denen das Moderationsverfahren durchgeführt und Entscheidungen herbeigeführt werden können.

Ein Moderationsverfahren kann in verschiedene Schritte, Akteure und Zuständigkeiten unterteilt werden. So existieren neben den jeweiligen Gemeinden und der im Ansiedlungsfall bedeutsamen Standortgemeinde die Landkreise, der Planungsverband, aber auch externe Gutachter, die IHK und ggf. weitere Institutionen wie bspw. die Regierung, Verbände (LBE) und das Regionalmanagement als Akteure.

Bei der „Interkommunalen Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels“ (I.M.A.G.E.) des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. wird in vier Phasen unterschieden:

- Meldephase (Anzeige eines geplanten Vorhabens durch die Standortgemeinde)
- Erste Moderation (vertrauliche Beratung mit den externen Akteure, jedoch ohne die Nachbargemeinden)
- Zweite Moderation (vertrauliche Beratung mit den Nachbargemeinden)
- Empfehlung zum Ansiedlungsbegehren

(DSSW 2008, S. 46)

Je nach Maßstab und Umfang der Beteiligten an der interkommunalen Kooperation sind diese Schritte anzupassen, ggf. zu ergänzen oder zu reduzieren. Insgesamt sollte das Moderationsverfahren jedoch verschiedene Phasen durchlaufen, weil sich dadurch u.a. auch eine gemeinsame Problemsicht erst entwickeln kann. Unabhängig vom Maßstab sollte die Moderation durch ein externes Büro mit nachgewiesener Moderationskompetenz durchgeführt werden.

2.4 Voraussetzungen für eine erfolgreiche interkommunale Kooperation

Ungeachtet der gewählten Form der interkommunalen Zusammenarbeit gibt es grundlegende Voraussetzungen für die erfolgreiche Gestaltung einer interkommunalen Zusammenarbeit.

Grundlegend ist zunächst eine gemeinsame Problemsicht und ein empfundener Leidensdruck, der die Beteiligten – zunächst durchaus mit unterschiedlichen Motivationen und individuellen Interessen – zum Handeln bewegt. Interkommunale Kooperation darf jedoch nicht missverstanden werden als Instrument, eigene individuelle Interessen durchsetzen und gleichzeitig andere Beteiligte in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränken zu wollen.

Auf der einen Seite muss ein gemeinsamer Abwehranspruch für unerwünschte Entwicklungen entwickelt werden. Andererseits geht es um einen gemeinsamen Gestaltungsanspruch für erwünschte Entwicklungen. Beide Optionen müssen auf einheitlichen Bewertungsmaßstäben und konzeptionellen Grundlagen basieren.

Entscheidend ist vor allem die Lern- und Kompromissbereitschaft der Beteiligten. Gerade in der Anfangsphase interkommunaler Kooperationen bleiben Fehler und Konflikte nicht aus und drohen oftmals zum Scheitern der Bemühungen zu führen. Inhalte und Form der Zusammenarbeit müssen deshalb jederzeit kritisch hinterfragt

werden können und bedürfen oftmals der Anpassung. Der Fortbestand der Besonderen Arbeits-gemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid über ihre Anfangsschwierigkeiten hinweg ist hierfür ein positives Beispiel.

Uns ist bewusst, dass der Entschluss zur Auftragsvergabe des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes zum Teil auch aus taktischen Erwägungen erfolgte, um ggf. Belege für vorhandene individuelle Argumentationen zu erhalten. Wir möchten den Beteiligten ausdrücklich empfehlen, das Konzept nicht für die Durchsetzung kommunaler Eigeninteressen zu instrumentalisieren, sondern als Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit zu sehen.

3 Handlungsfelder für eine interkommunale Kooperation in der Region Ingolstadt

Aus den in Teil I des Regionalen Einzelhandelskonzeptes dargestellten Problemen der Einzelhandelsentwicklung in der Region Ingolstadt lassen sich für die künftige Entwicklung drei zentrale Handlungsfelder ableiten.

Es ist dabei nicht möglich, aus wissenschaftlicher oder fachgutachterlicher Perspektive einen „One-best-Way“ der Einzelhandelsentwicklung aufzuzeigen. Aufgabe der Fachgutachter ist es, Probleme und **realistische**⁴ Lösungsmöglichkeiten (inhaltlich und verfahrenstechnisch) aufzuzeigen und die Beteiligten im Abstimmungsprozess zu unterstützen. Lösungen, die von Außen quasi als Patentrezept an die Akteure herangetragen werden, haben der Erfahrung nach nur geringe Aussichten auf eine Umsetzung.

Abbildung 6: Handlungsfelder einer interkommunalen Kooperation in der Region Ingolstadt



Quelle: Heinritz, Salm & Stegen 2008

Diese Handlungsfelder können nach unserer Auffassung langfristig nur im Rahmen einer institutionalisierten interkommunalen Kooperation erfolgreich bearbeitet werden (vgl. Kap. 2) und bedürfen eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen den Kommunen.

⁴ Als wenig realistisch erscheint uns beispielsweise die Empfehlung, kein weiteres Verkaufsflächenwachstum in der Region zuzulassen. Zum einen, da in bestimmten (zentralen) Standortbereichen weiteres Wachstum durchaus erwünscht sein kann und zum anderen, da durch bestehendes Baurecht in den Kommunen ein weiteres Verkaufsflächenwachstum teilweise rechtlich gar nicht zu beschränken ist.

3.1 Handlungsfeld A: Erhalt der Zentrenhierarchie "freiwillige Selbstbeschränkung"

Angesichts der noch weitgehend intakten Zentrenhierarchie in der Region Ingolstadt sollte es das Ziel der Beteiligten sein, diesen Status zu erhalten. Hierzu ist zunächst ein regionaler Konsens über eine maßvolle Einzelhandelsentwicklung herbeizuführen, die einerseits eine weitere Entwicklung und Wettbewerb zulässt, gleichzeitig jedoch auch die Grenzen des Wachstums in Form einer freiwilligen Selbstbeschränkung thematisiert. Entscheidend ist hierbei der Raumbezug. So soll die Entwicklung an bestimmten ausgewiesenen Standorten möglich sein und damit auch einen aktiven und nicht nur reaktiven Charakter bekommen. Sie soll gleichzeitig aber auch an anderen Standorten grundsätzlich nicht zulässig sein. Mit einer solchen standortbezogenen Entwicklungsvorstellung werden sowohl Positiv- als auch Taburäume definiert.

Schwierigkeiten bereitet indes die Definition, was eine „maßvolle“ Einzelhandelsentwicklung ist („Wie viel Einzelhandel verträgt/braucht der Raum?“). Gewöhnlich basieren Einzelhandelskonzepte in ihren Entwicklungsszenarien auf Kaufkraftberechnungen und der Ausweisung von Verkaufsflächenbedarfen. Wir halten diesen Weg sowohl aus methodischen als auch aus inhaltlichen Gründen nicht für zielführend. Zunächst einmal kann die Größe „Bedarf“ für diese Zwecke nicht hinreichend operationalisiert werden. Bedarf kann zwar als der durch Kaufkraft konkretisierte Wunsch nach Beschaffung von Gütern zur Befriedigung von Bedürfnissen definiert werden. Die Berechnung von Kaufkraftpotenzialen (bspw. ungebundene oder so genannte vagabundierende Kaufkraft) basiert jedoch auf einer Vielzahl von Schätzwerten und Annahmen, die aufgrund der Varianzen keine validen Aussagen zulassen. Zudem ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Ausweisung neuer Verkaufsflächen bei insgesamt gleich bleibender Kaufkraft zwangsläufig zu sinkenden Flächenproduktivitäten⁵ im Einzelhandel führen wird. Ein Prozess der in den einschlägigen Statistiken ausführlich belegt ist. Selbst bei einer vollständigen Realisierung aufgezeigter Verkaufsflächenbedarfe, ergibt sich rein rechnerisch weiterer Bedarf, wenn mit reduzierten Flächenproduktivitäten (und damit einem kleineren Nenner) erneut in die Berechnung eingestiegen wird.

Abbildung 7: Parameter einer Bedarfsrechnung

<p>Kaufkraft im Marktgebiet je Branche</p> <p>Einwohner im Marktgebiet x branchenbezogener Kaufkraft</p>	<p>Umsatz in der Kommune oder Region je Branche</p> <p>Verkaufsfläche je Branche x Ø Flächenproduktivität der Branche</p>
<p>Umsatzpotenzial in der Kommune oder Region je Branche</p> <p>Kaufkraft - Umsatz</p>	<p>Flächenbedarf in qm VKF je Branche</p> <p>Umsatzpotenzial / Ø Flächenproduktivität der Branche</p>

⁵ Umsatz je qm Verkaufsfläche im Jahr

Eine Orientierung am tatsächlich vorhandenen Bedarf würde allerdings – sofern methodisch überhaupt möglich – auch zu einem Ausschalten des Wettbewerbs führen. Sobald die vorhandenen Unternehmen die zur Verfügung stehende Kaufkraft binden, müsste nach der Logik der Bedarfsrechnungen jede weitere Entwicklung unterbunden werden und die bestehenden Betriebe stünden unter einem Quasi-Bestandsschutz. Wettbewerb soll aber grundsätzlich möglich bleiben, und es ist weder Aufgabe der Landesplanung noch der kommunalen Bauleitplanung, Wettbewerb zu unterbinden. Geregelt werden muss hingegen, wo dieser Wettbewerb stattfindet.

Das Einzelhandelskonzept für die Region Ingolstadt basiert deshalb nicht auf der Ausweisung von Quadratmeterzahlen als Maxime der weiteren Entwicklung, sondern auf einer räumlichen und inhaltlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach bestimmten Kriterien.

Die Festlegung von Kompetenzschwerpunkten und eine thematische Profilierung im Sinne einer Arbeitsteilung der Zentren sind in der Region Ingolstadt aufgrund der Zentrenstruktur nur bedingt möglich und sinnvoll. Vielmehr müssen das Oberzentrum und jedes der Mittelzentren den Versorgungsauftrag in ihren Mittelbereichen weitgehend autark erfüllen. Neben der Thematisierung eines quantitativen Wachstums geht es vor allem auch um eine qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Standorte.

Als Grundlage hierfür werden im Folgenden die Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur des Oberzentrums und der vier Mittelzentren dargestellt.

Oberzentrum Ingolstadt	
Stärken	Schwächen
<p>überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung pro Kopf (2,65)</p> <p>geringe Leerstandsquote im zentralen Bereich</p> <p>sehr hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung für Lebensmittel und Drogerieartikel</p> <p>sehr gute Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich</p> <p>die Versorgungsfunktion für Güter des kurzfristigen Bedarfs reicht über Nahbereich hinaus</p> <p>zusätzliche Attraktivität und Kompetenz im Bekleidungssektor durch das DOC Ingolstadt Village</p>	<p>47% der Einzelhandelsflächen befinden sich in nicht integrierten Lagen</p> <p>nur 18% der Verkaufsflächen befinden sich in zentraler Lage</p> <p>44% der zentrenrelevanten Sortimente werden in nicht integrierten Lagen angeboten</p> <p>Verlust traditioneller Betriebsformen</p>
<p>im Vergleich der Zentren⁶ besonders hohe Sortimentskompetenz in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Technik und Elektronik, Möbel</p>	<p>im Vergleich der Zentren eher niedrige Sortimentskompetenz in der Branche Gesundheit und Körperpflege</p>

⁶ basierend auf einem rein quantitativen Vergleich der Pro-Kopf-Ausstattung in den einzelnen Branchen

Mittelzentrum Eichstätt	
Stärken	Schwächen
<p>sehr hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung für Lebensmittel und Drogerieartikel</p> <p>hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung im mittelfristigen Bedarfssegment trotz geringer Verkaufsflächenausstattung</p>	<p>geringe Verkaufsflächenausstattung</p> <p>vergleichsweise umfangreiches Verkaufsflächenwachstum in nicht integrierten Lagen</p>
<p>im Vergleich der Zentren besonders hohe Sortimentskompetenz in den Branchen Gesundheit und Körperpflege, Medien/Papier/Geschenke</p>	<p>im Vergleich der Zentren eher niedrige Sortimentskompetenz in den Branchen Sport und Freizeit, Grünpflanzen, Technik und Elektronik, Möbel</p>

Mittelzentrum Neuburg an der Donau	
Stärken	Schwächen
<p>überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung pro Kopf (2,31)</p> <p>sehr hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung für Lebensmittel und Drogerieartikel</p>	<p>hoher Anteil des Einzelhandelsangebotes an nicht integrierten Standorten</p> <p>alarmierende Leerstandsquote im zentralen Bereich</p>
<p>im Vergleich der Zentren besonders hohe Sortimentskompetenz in der Branche Bekleidung</p>	<p>im Vergleich der Zentren eher niedrige Sortimentskompetenz in den Branchen Schuhe und Lederwaren, Sport und Freizeit</p>

Mittelzentrum Pfaffenhofen an der Ilm	
Stärken	Schwächen
<p>überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung pro Kopf (2,54)</p> <p>sehr hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung für Lebensmittel und Drogerieartikel</p> <p>sehr gute Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich</p>	<p>hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Lagen</p> <p>alarmierende Leerstandsquote im zentralen Bereich</p>
<p>im Vergleich der Zentren besonders hohe Sortimentskompetenz in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe und Lederwaren, Antiquitäten, Möbel</p>	<p>im Vergleich der Zentren eher niedrige Sortimentskompetenz in der Branche Bekleidung</p>

Mittelzentrum Schrobenhausen	
Stärken	Schwächen
<p>überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung pro Kopf (3,22)</p> <p>sehr hohe Bindungsquote der Wohnbevölkerung für Lebensmittel und Drogerieartikel</p> <p>sehr gute Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich</p>	<p>geringe Bindungsquote der Wohnbevölkerung im mittelfristigen Bedarfssegment trotz guter Verkaufsflächenausstattung</p> <p>mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen befinden sich an nicht integrierten Standorten</p> <p>alarmierende Leerstandsquote im zentralen Bereich</p>
<p>im Vergleich der Zentren besonders hohe Sortimentskompetenz in den Branchen Nahrung- und Genussmittel, Grünpflanzen, Bau/Werkzeug/Garten</p>	<p>im Vergleich der Zentren eher niedrige Sortimentskompetenz in den Branchen</p> <p>-</p>

Für den Erhalt der Zentrenhierarchie stellen natürlich auch die landesplanerischen Vorgaben gemäß Fachziel B II 1.2 1.2 (Einzelhandelsziel) des LEP Bayern eine wichtige Rahmenbedingung dar. Diese Größen sind als maximal genehmigungsfähige Verkaufsflächengrößen für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu verstehen und sind für jedes Einzelvorhaben ohne Berücksichtigung einer Summenwirkung bindend. Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes können sie als Orientierungswerte und Obergrenzen für bestimmte Entwicklungen verstanden werden und können manche Diskussion um Ansiedlungsvorhaben bereits im Vorfeld als „nicht genehmigungsfähig“ abkürzen. Diese Verkaufsflächengrößen sind jedoch nicht als „*Persilschein*“ zu verstehen und ersetzen keinesfalls den Dialog in der interkommunalen Kooperation um erwünschte und nicht erwünschte Entwicklungen.

Tabelle 2: Landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte

Branche	Ingolstadt	Eichstätt	Neuburg	Pfaffenhofen	Schrobenhausen
Lebensmittel Discounter	12.403	2.225	3.665	2.408	2.425
Lebensmittel Supermarkt	16.696	2.996	4.933	3.241	3.265
Lebensmittel Verbrauchermarkt	18.162	2.743	5.053	3.872	3.025
Babyausstattung	1.943	233	504	455	262
Bürobedarf Fachhandel	1.914	230	496	448	258
Bürobedarf Fachmarkt	3.446	413	894	807	465
Drogeriewaren Fachhandel	8.312	997	2.156	1.946	1.121
Drogeriewaren Fachmarkt	5.937	712	1.540	1.390	801
Elektronik	5.949	714	1.543	1.393	802
Glas, Porzellan, Keramik	1.319	158	342	309	178
Lederwaren	443	53	115	104	60
Schuhe Fachhandel	2.103	252	545	492	284
Schuhe Fachmarkt	2.902	348	753	679	391
Spielwaren Fachhandel	932	112	242	218	126
Spielwaren Fachmarkt	1.300	156	337	304	175
Sportartikel Fachhandel	2.040	245	529	478	275
Sportartikel Fachmarkt	2.354	282	611	551	317
Textilien / Bekleidung Fachhandel	10.096	1.211	2.618	2.363	1.361
Textilien / Bekleidung Fachmarkt	21.633	2.595	5.611	5.065	2.917
Textilien / Bekleidung Kaufhaus	12.619	1.514	3.273	2.954	1.702

Quelle: STMWIVT 2008

3.2 Handlungsfeld B: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche „Charta Ingolstadt“

In Teil I des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wird explizit auf die kommunale Verantwortung aller Mitglieder des Planungsverbandes im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitpläne hingewiesen. In der Vergangenheit wurden viele Einzelhandelsgroßprojekte an nicht integrierten Standorten zugelassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte wurden damit teilweise erheblich unterlaufen.

Als Leitgedanke der interkommunalen Kooperation soll die „Charta Ingolstadt“ das grundlegende Bekenntnis der Kommunen in der Region sein, sich für eine Stärkung der Innenstädte einzusetzen.

Es sollten deshalb zunächst alle Versorgungsstandorte räumlich differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen, integrierten Standortbereichen, Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und herausgehobenen Nahversorgungsstandorten ausgewiesen werden (siehe Kapitel 3.2.1). Diese räumliche Differenzierung von Versorgungsstandorten kann sowohl textlich als auch kartographisch als Erweiterung des Kapitels Handel in den Regionalplan aufgenommen werden. Ferner sollte ein besonderes Augenmerk auf die baurechtlichen Möglichkeiten zur Einschränkung zentrenrelevanter Randsortimente gelegt werden. Zur Erinnerung: alleine in den großflächigen Baumärkten und Möbelhäusern (ab 700 qm Verkaufsfläche) der Region entfallen 14 Prozent der Flächen auf zentrenrelevante Randsortimente (ohne Weiherfeld). Das entspricht rund 18.000 qm Verkaufsfläche, mehr als die Innenstadt von Neuburg im zentrenrelevanten Sortimentsbereich aufzuweisen hat (!).

Weiterhin sind zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der „Charta Ingolstadt“ folgende Schritte erforderlich:

- Baurechtsanalysen in den Zentren
- Flächenangebote definieren und abstimmen
- Sortimentskonzept erarbeiten (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant)⁷
- FNP und B-Pläne in einem Moderationsverfahren interkommunal abstimmen

⁷ Da die Option besteht, die interkommunalen Vereinbarungen auch in den Regionalplan aufzunehmen, sollte sich das Sortimentskonzept weitgehend an den landesplanerischen Vorgaben orientieren. KUSCHNERUS (2007) weist jedoch auf die Problematik der schlichten Übernahme übergeordneter Sortimentslisten in die kommunale Bauleitplanung hin. Vielmehr sollten die Gemeinden im Rahmen ihrer einzelgemeindlichen Einzelhandelskonzepte darstellen, welche der typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimente in ihren zentralen Versorgungsbereichen auch tatsächlich vorhanden sind oder künftig als zentrumsbildende Nutzungen ausschließlich in diesen Bereichen angesiedelt werden sollen. Die Sortimentslisten müssen also auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert sein. Die Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im LEP bedarf für die Verwendung in der kommunalen Bauleitplanung zudem einer hinreichenden Bestimmtheit der einzelnen zugehörigen Sortimente, die in der jetzigen Form u.E. nicht gegeben ist. Wir unterbreiten einen Vorschlag für eine solche Liste im Anhang, weichen in einzelnen Festsetzungen jedoch aufgrund der örtlichen Situationen von den Vorgaben des LEP ab. In wie weit eine solche Abweichung für die Aufnahme im Regionalplan tolerabel ist, ist im Rahmen des Moderationsverfahrens mit den zugehörigen Regierungsstellen zu klären.

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und Nahversorgungsstandorte

3.2.1 Abgrenzung von Eignungs- und Restriktionsräumen für die Mittelzentren

Für die vier Mittelzentren der Region Ingolstadt haben wir erste Vorschläge für eine räumlich differenzierte Darstellung von Standorträumen als verbindliche Grundlage der gemeinsamen Einzelhandelsentwicklung der Region entwickelt⁸. Wir bauen dabei unter anderem auf dem Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne von §34 BauGB auf.

1. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE (ZVB)

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.

Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion können sie auf einen mehr oder weniger weiten Bereich einwirken und dessen Versorgung dienen sowie dabei einen umfassenderen oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Diese Bereiche dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht durch Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Als zentrale Versorgungsbereiche können angesehen werden⁹:

- a. **Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf angeboten wird.*

In Innenstadtzentren ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich. In der Bauleitplanung wird häufig vom Kerngebiet einer Kommune gesprochen, dieses kann dem Innenstadtzentrum weitestgehend gleichgesetzt werden. Der Versorgungskern zeichnet sich neben einem verdichteten Einzelhandelsbesatz zudem durch eine Konzentration von öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen¹⁰ aus. Alle Einzelhandelsstandorte innerhalb des Innenstadtzentrums sind grundsätzlich integriert. Innerhalb der Kommune wird in der Regel nur ein Innenstadtzentrum dargestellt.

- b. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breites Spektrum von Waren für den kurz- und mittelfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird.*

⁸ siehe Karten im Anhang

⁹ gemäß Urteilsbegründung OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006

¹⁰ dies dürfte das entscheidende Abgrenzungskriterien zu Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen auf der Grünen Wiese darstellen

Nebenzentren sind zentral gelegene und durch den ÖPNV erschlossene Einzelhandelsagglomerationen. Hier sollte bei Neuansiedlungen jedes Vorhaben interkommunal abgestimmt und insbesondere im Hinblick auf die Sortimente eine ortsbezogene standortverträgliche Lösung gefunden werden (vgl. 3.1 Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur einzelner Zentren).

- c. *Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.*

2. INTEGRIERTER STANDORTBEREICH

Der integrierte Standortbereich umfasst den zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen oder geschlossen entwickelten Siedlungsbereich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Der integrierte Standortbereich deckt neben dem Einzelhandel weitere zentralörtliche Funktionen ab. Einzelhandelsstandorte innerhalb des integrierten Standortbereiches sind als grundsätzlich integriert anzusehen, aus diesem Grund sind Einzelhandelsvorhaben zunächst einmal im Prinzip positiv zu bewerten. Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten sind jedoch auszuschließen, da Gewerbegebiete grundsätzlich keine Einzelhandelsstandorte sein sollen. Der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist deshalb durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich entgegenzuwirken.

In Gebieten nach §§ 2 (WS), 4 (WA), 4a (WB), 5 (MD) und 6 (MI) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nicht zulässig, so dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Regel nicht zu erwarten sind. In diesen Gebieten ist es im Prinzip möglich, die allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen ganz auszuschließen oder zu nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen herabzustufen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In der Praxis dürfte eine Überplanung dieser Gebiete im Sinne des REHK nur schwer umsetzbar sein, allerdings schätzen wir auch das Gefährdungspotenzial als eher gering ein.

In Gebieten, in denen nach § 34 BauGB Baurecht zu beurteilen ist, können konkrete Einzelhandelsansiedlungen mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des §34 BauGB Abs. 3 ausgeschlossen werden. Ferner kann § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche Anwendung finden.

3. EINZELHANDELSAGGLOMERATIONEN außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

In vielen Städten und Gemeinden bestehen bereits an den Ortsrandlagen sowie den Ein- und Ausfallstraßen Einzelhandelsagglomerationen ohne Bezug zu den zentralen Versorgungsbereichen. Diese oftmals als Fachmarktzentren bezeichneten Ansammlungen verschiedener Betriebstypen sind aggregiert als

großflächig zu bezeichnen und bei einer Verkaufsflächengröße von mehr als 1.000 qm insgesamt als Einzelhandelsagglomeration auszuweisen. An diesen Standorten soll nur dann eine Weiterentwicklung und Neuausweisung von Einzelhandelsprojekten auch unterhalb der Großflächigkeit zulässig sein, wenn zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

4. HERAUSGEHOBENE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Der herausgehobene Nahversorgungsstandort ist ein Standort mit ergänzender Versorgungsfunktion für Gemeinden ohne Zentralität. Sie müssen als gemeinsamer Standort mehrerer Gemeinden akzeptiert und ausgewiesen werden (siehe Karte im Anhang).

Die Darstellung der Standorträume wird durch punktgenaue Signaturen für Verbraucher-, Bau- und Möbelmärkte sowie die Lebensmittelversorgung durch Supermärkte und Discounter ab einer Größe von 500 qm Verkaufsfläche ergänzt. Zur Schaffung einer eindeutigen und transparenten Basis zur Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten werden die Standorträume zeichnerisch festgesetzt (siehe Anhang). Ausgenommen von den standörtlichen Beschränkungen sind Einrichtungen der Nahversorgung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Diese Ausnahme gilt nicht für eine Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften, deren Auswirkungen insgesamt denen eines Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO entsprechen. Außerhalb der ausgewiesenen Standorträume soll großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden.

3.2.2 Zulässigkeit von Sortimenten in den Standorträumen

In den einzelnen Standorträumen sollen in Abhängigkeit von den vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten folgende Sortimente¹¹ zulässig sein:

Tabelle 3: Zulässigkeit von Sortimenten in den Standorträumen

	nahversorgungsrelevante Sortimente	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
ZVB Innenstadtzentrum	x	x	x
ZVB Nebenzentrum	x	(x) ¹²	x
ZVB Grund- und Nahversorgungszentren	x	-	-
integrierter Standortbereich	x	-	x
Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ZVB	-	-	x
herausgehobene Nahversorgungsstandorte	x	-	-

Quelle: Heinritz, Salm & Stegen 2009

¹¹ Ein Vorschlag für eine auf die städtebaulichen Strukturen des Oberzentrums und der Mittelzentren abgestimmten Sortimentsliste befindet sich im Anhang. Bei der Aufstellung der Liste wurden die tatsächlichen Angebotsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren berücksichtigt.

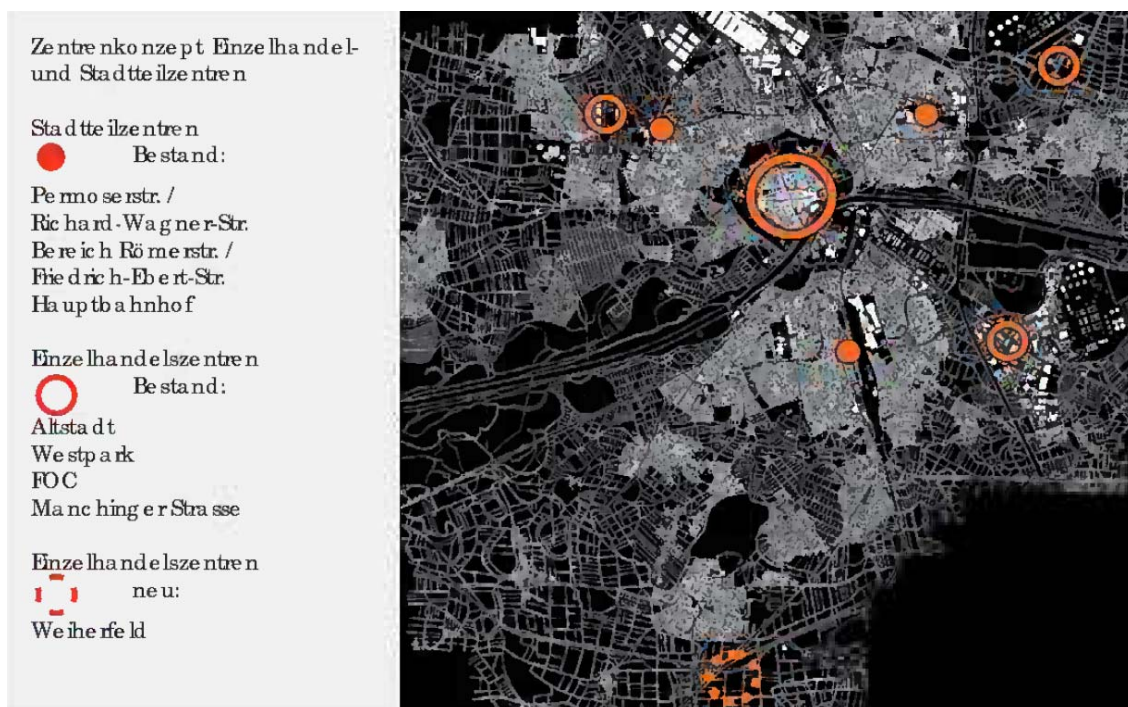
¹² In Abhängigkeit vom Angebot in den Innenstadtzentren sind hier ortsbezogene interkommunale Absprachen zu treffen. Insgesamt ist mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente restriktiv umzugehen.

3.2.3 Abgrenzung von Eignungs- und Restriktionsräumen für das Oberzentrum

Bei der Ausweisung differenzierter Standortbereiche für das Oberzentrum Ingolstadt kann auf die Abgrenzungen des Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes Ingolstadt (SEEK) aus dem Jahr 2008 zurückgegriffen werden. Die dortigen Standortabgrenzungen können in die vorgeschlagene Systematik überführt und so als Bestandteil integriert werden. Notwendige Modifikationen, Aktualisierungen oder Anpassungen sind gegebenenfalls durchzuführen.

An dieser Stelle muss betont werden, dass es sich um Überlegungen und Vorschläge handelt, die als Grundlage für eine weiterführende Bearbeitung verstanden werden sollen. Sie geben eine Systematik vor, die von den zuständigen Entscheidungsträgern (u.a. Kommunalverwaltungen, Planungsverband, Regierung) akzeptiert und angenommen werden muss. Dafür ist zunächst eine Aufstellung der Gebiete, in denen Baurecht nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sowie einfacher und qualifizierter Bebauungspläne, die eine Einzelhandelsentwicklung zulassen (lokale Baurechtsanalyse), durch die kommunalen Verwaltungen notwendig. Dabei sind sowohl so genannte „Altlasten“ u.a. wegen möglicher Entschädigungspflichten zu prüfen als auch Zukunftsplanungen zu berücksichtigen. So dann muss ggf. auch eine Anpassung der vorgeschlagenen Systematik unternommen werden. Ziel ist eine parzellenscharfe Darstellung und Beschreibung sowohl von Eignungs- als auch von Restriktionsräumen. In die Baurechtsanalyse sollte in jedem Fall juristischer Sachverstand einbezogen werden, um die vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten auch „wasserdicht“ anwenden zu können und um die interkommunalen Vereinbarungen rechtssicher zu machen.

Karte 3: Stadtteil- und Einzelhandelszentren der Stadt Ingolstadt



Quelle: Stadt Ingolstadt 2008, S. 18

Karte 4: Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche der Stadt Ingolstadt



Quelle: Stadt Ingolstadt 2008, S. 30

3.3 Handlungsfeld C: Ausbau der Nahversorgung durch „herausgehobene Nahversorgungsstandorte“

Aufgrund der nachgewiesenen Versorgungsdefizite in einzelnen ländlichen Teilräumen der Region mit den Gütern des täglichen Bedarfs muss der Ausbau der Nahversorgung ein nachhaltiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Region Ingolstadt sein.

Daher sind sowohl die landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in Orten ohne Zentralität zu überdenken als auch innovative und neue Nahversorgungskonzepte zu berücksichtigen (Direktvermarktung/Hofläden, Convenience, Franchise Lebensmittelanbieter, ethnische Ökonomie, karitativer Lebensmittelanbieter, Rollende Märkte, Nutzungskopplungen etc.).

Die Herausforderung in diesem Handlungsfeld besteht darin, in allen Teilen der Region in zumutbarer Entfernung zum Wohnort eine Grundversorgung sicher zu stellen (vgl. Leitziel des LEP und des RP). Hierfür ist nach unserer Auffassung eine weitere Gliederungsstufe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche notwendig, durch die „herausgehobene Nahversorgungsstandorte“ räumlich bestimmt werden können. An diesen Standorten soll in Absprache mehrerer benachbarter Gemeinden ohne Zentralität ein ausschließlich der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandel zulässig sein, ohne dass dieser die Zentralen Orte in ihrer Funktion beeinträchtigt. Eine solche Festlegung könnte ebenfalls in textlicher und kartographischer Form als Erweiterung in das Kapitel Handel des Regionalplans aufgenommen werden.

4 Aufbau der interkommunalen Kooperation

Die Bestandsaufnahme hat deutlich gemacht, dass zunächst ein wesentlicher Handlungsbedarf in der konsequenten Anwendung des ordnungspolitischen Instrumentariums in kommunaler Eigenverantwortung zu sehen ist. Neben der Berücksichtigung landesplanerischer Zielvorgaben und städtebaulicher und verkehrlicher Integrationsgebote ist vor allem eine Anpassung der Bauleitplanung wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung. Diese Anpassung der Bauleitplanung an die Zielvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes soll in einem moderierten Prozess zunächst zwischen dem Oberzentrum und den Mittelzentren abgestimmt werden. Wir empfehlen also den Einstieg in den Prozess der interkommunalen Kooperation zunächst auf das Oberzentrum und die Mittelzentren zu beschränken. Zum einen gewährleistet diese Beschränkung ein arbeitsfähiges Gremium, zum anderen sind es vor allem die (empfundenen) Konflikte zwischen den größeren Zentren, die Anlass für den Aufbau einer interkommunalen Kooperation waren.

Für den Aufbau der interkommunalen Kooperation in der Region Ingolstadt halten wir folgende Vorgehensweise für sinnvoll:

1. Politisches Bekenntnis der Kommunen und des PV Ingolstadt zu den Ergebnissen und konzeptionellen Ansätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.
2. Erarbeiten einer Vereinbarung mit Zielen, Aufgaben und Verfahrensabläufen der interkommunalen Kooperation in einem Arbeitskreis mit Vertretern des Oberzentrums, der Mittelzentren und der Landkreise.
3. Politische Legitimation einer Besonderen Arbeitsgemeinschaft durch die kommunalen Gremien.
4. Gründung einer Besonderen Arbeitsgemeinschaft nach Artikel 4 oder 5 KommZG des Oberzentrums und der Mittelzentren zur Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung.
Wir empfehlen, neben den jeweiligen Oberbürgermeistern bzw. Ersten Bürgermeistern jeweils einen Verwaltungsmitarbeiter, Vertreter der Landkreise und der Regierungen (Städtebauförderung und Landesplanung) als Beteiligte in die Besondere Arbeitsgemeinschaft aufzunehmen.
5. Durchführung der bau- und planungsrechtlichen Vorarbeiten auf kommunaler Ebene durch die Verwaltungen (Baurechtsanalyse, Definition der Standort- und Versorgungsbereiche) gemäß Handlungsfeld B („Charta Ingolstadt“).

6. Diskussion der Bebauungspläne, Standortkataloge und Festsetzungen in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft (moderiertes Verfahren). Formulierung von Empfehlungen zur Anpassung der B-Pläne (Festsetzung der Versorgungsbereiche und Ausschluss großflächigen Einzelhandels außerhalb dieser Bereiche).
7. Entwickeln einer Handlungsanleitung für die Definition von und den Umgang mit abstimmungspflichtigen Vorhaben (Einbindung des Regionalmanagements als Option). Dabei ist darauf zu achten, dass die Regelungen zum Abstimmungsverfahren konform zu den bestehenden baurechtlichen Festsetzungen sind. Es macht keinen Sinn, über „abstimmungspflichtige Vorhaben“ zu beraten, die nach bestehendem Baurecht ohnehin genehmigungsfähig wären. Die Empfehlungen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft könnten dann ggf. bestehendem Baurecht widersprechen und zu Konflikten führen.
8. Beratung über die Empfehlungen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft in den kommunalen Gremien. Anpassung der Bebauungspläne – sofern rechtlich möglich – an die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.
9. Aufnahme der Versorgungsbereiche in den Regionalplan mit Text und Karte (ggf. eigenes Kapitel Handel).
10. Ausweitung der interkommunalen Kooperation auf die möglichen Mittelzentren und Unterzentren.

Quellenangaben

Acocella, D. u. Junker und Kruse (2006): Regionales Einzelhandelskonzept für die Region München. Lörrach und Dortmund.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2002: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern. München.

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) 2006: Landesentwicklungsprogramm Bayern. München

DSSW (Hrsg.) 2008: Interkommunale Kooperation – Chancen für eine aktive regionale Einzelhandelsentwicklung. Berlin.

Griebe, M. u. Novoszel, M. 2007: Lebensmittelnahversorgung als Gegenstand von Raumordnungs- und Bauleitplänen. Kaiserslautern (=Bau, Planung, Wirtschaft und Verwaltung – Schriftenreihe für Diplomarbeiten 2).

Kuschnerus, U. 2007: Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Regierung von Oberfranken (2002): Interkommunales Entwicklungskonzept Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid. (=Informationsbroschüre).

Region Hannover (Hrsg.) 2005: Regionales Raumordnungsprogramm 2005. Hannover.

Stadt Ingolstadt (Hrsg.) 2008: Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept Ingolstadt. SEEK Teil I und Teil II. Ingolstadt.

Sortimentsliste „Charta Ingolstadt“

nahversorgungsrelevante Sortimente

Backwaren
Drogerieartikel
Feinkost, internationale Spezialitäten
Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
Getränke
Käse
Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)
Obst, Gemüse und Kartoffeln
Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
pharmazeutische Produkte
Reformwaren, Naturkost
sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiterie, Kräuter)
Süßwaren
Tabak- und Rauchwaren
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Wein, Sekt und Spirituosen

zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Babyartikel und Kinderwagen
Bücher und Fachzeitschriften
Damenbekleidung und Bekleidungszubehör
Foto und optische Erzeugnisse
Haushaltsgegenstände
Heimtextilien und Haustextilien
Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Hörgeräte
keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Kürschnerwaren
Musikinstrumente und Musikalien
Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
Schnittblumen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren und Modellbau
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

nicht zentrenrelevante Sortimente

Anstrichmittel
Bau- und Heimwerkerbedarf
Beleuchtungsartikel
Boote und Zubehör
Brenn-, Treib- und Schmierstoffe
Campingmöbel
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt
elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
Erotikartikel
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Gartenmöbel, Gartengeräte
Kfz und Zubehör
Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzgefäße
Sanitärerzeugnisse
Tapeten und Bodenbeläge
Unterhaltungselektronik und Zubehör¹³
Waffen und Pokale
Wohnmöbel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere

¹³ Für die Stadt Ingolstadt ist eine Einstufung als zentrenrelevant zu empfehlen.

Mittelzentrum Eichstätt: Vorschlag für die Ausweisung von Standorträumen

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

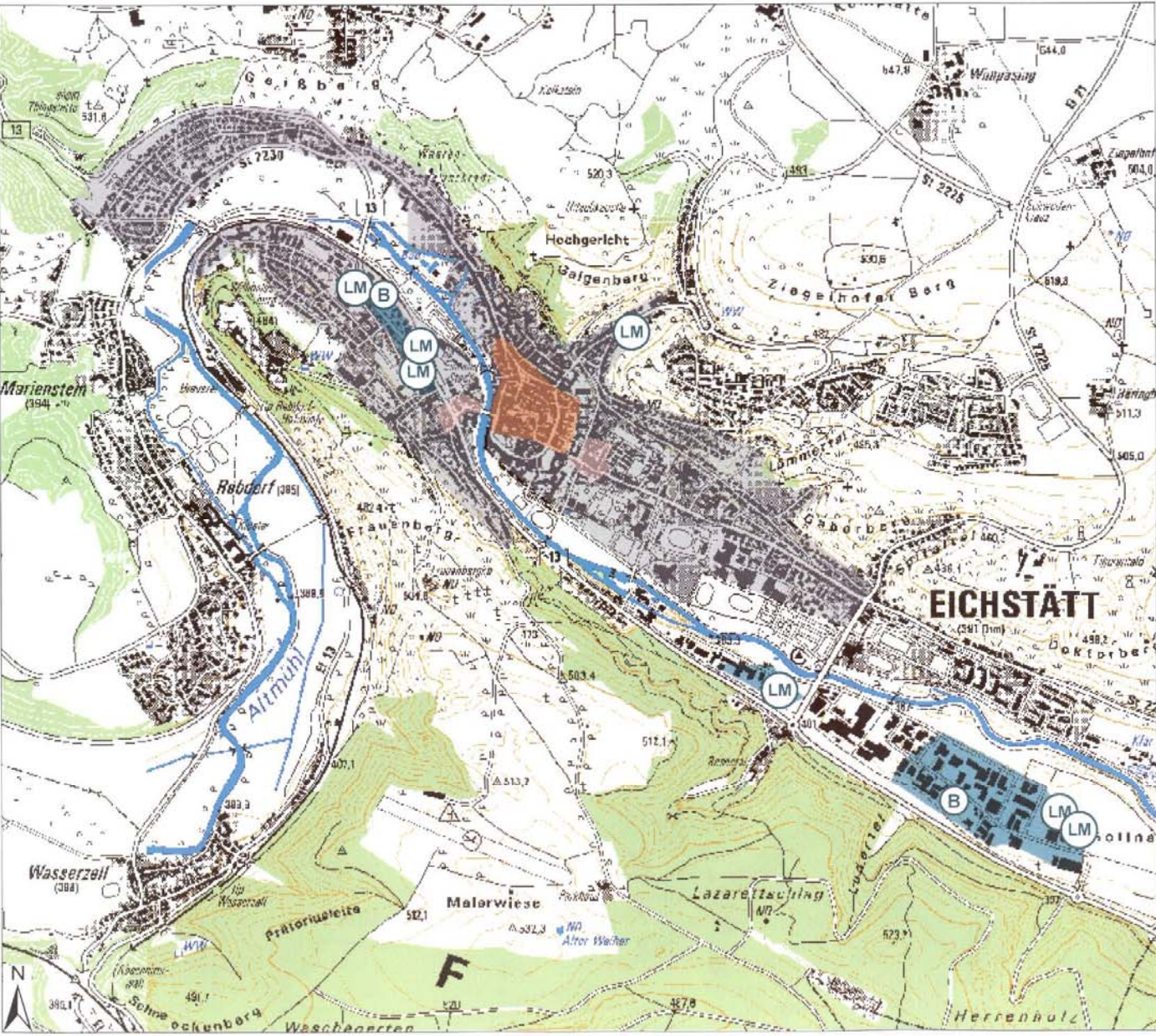
- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum

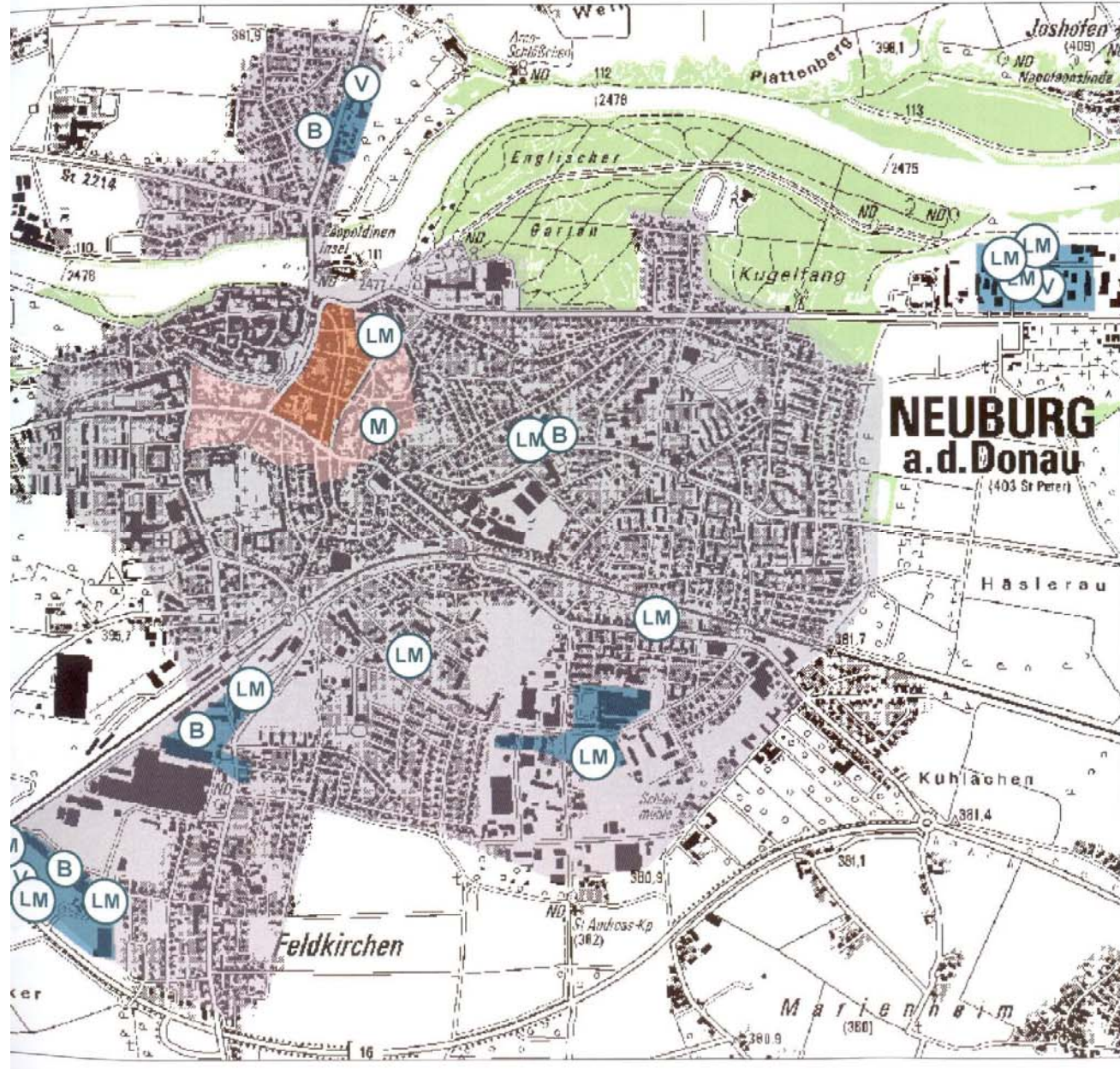
Weitere Standorträume

- Integrierter Standortbereich
- Einzelhandelsagglomeration

Sondersignatur

- LM Lebensmittel > 500 qm VKF
- B Baumarkt
- V Verbrauchermarkt
- M Möbelmarkt





Mittelzentrum Neuburg a.d. Donau: Vorschlag für die Ausweisung von Standorträumen

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum

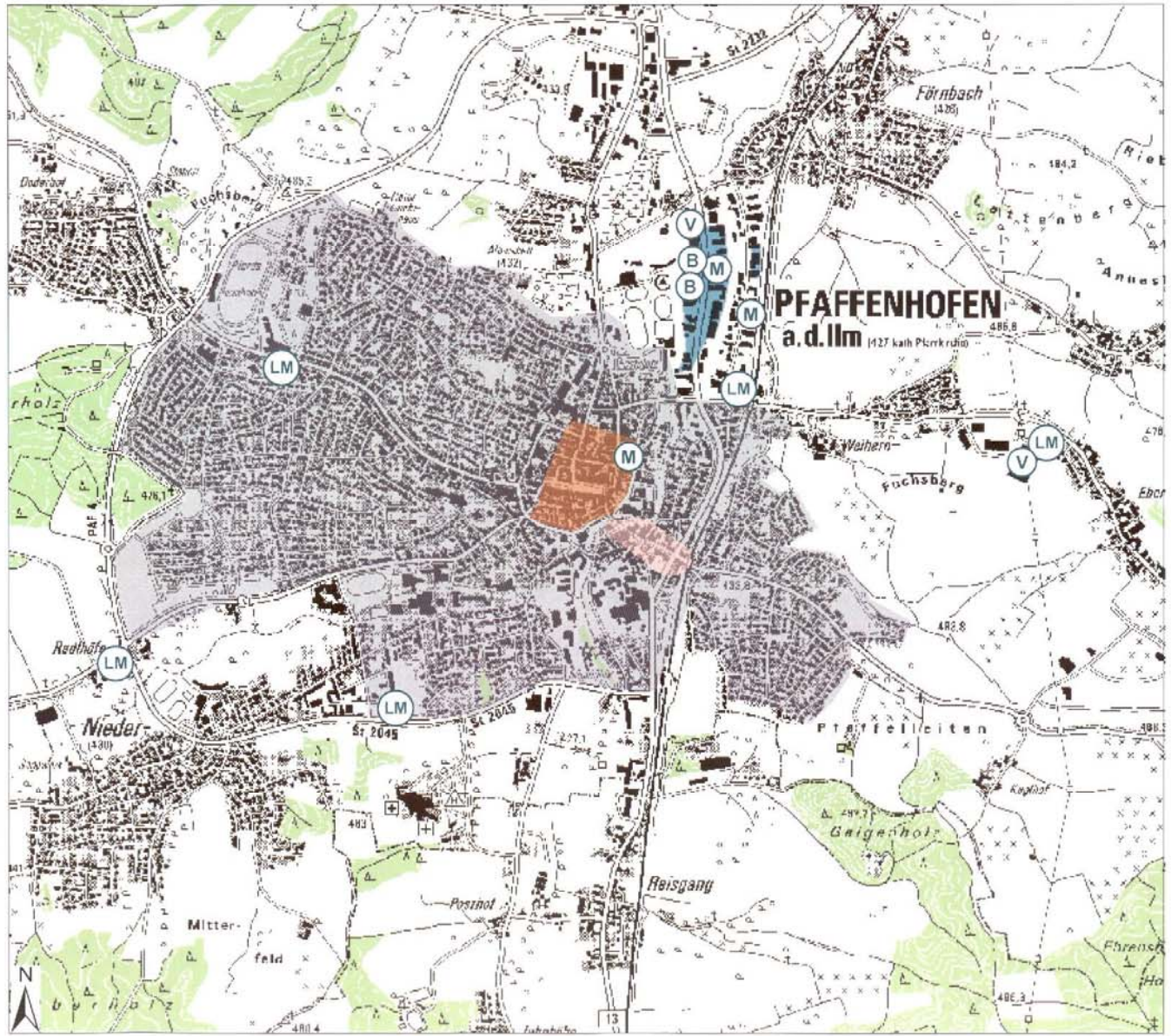
Weitere Standorträume

- Integrierter Standortbereich
- Einzelhandelsagglomeration

Sondersignatur

- LM Lebensmittel > 500 qm VKF
- B Baumarkt
- V Verbrauchermarkt
- M Möbelmarkt





Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm: Vorschlag für die Ausweisung von Standorträumen

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum

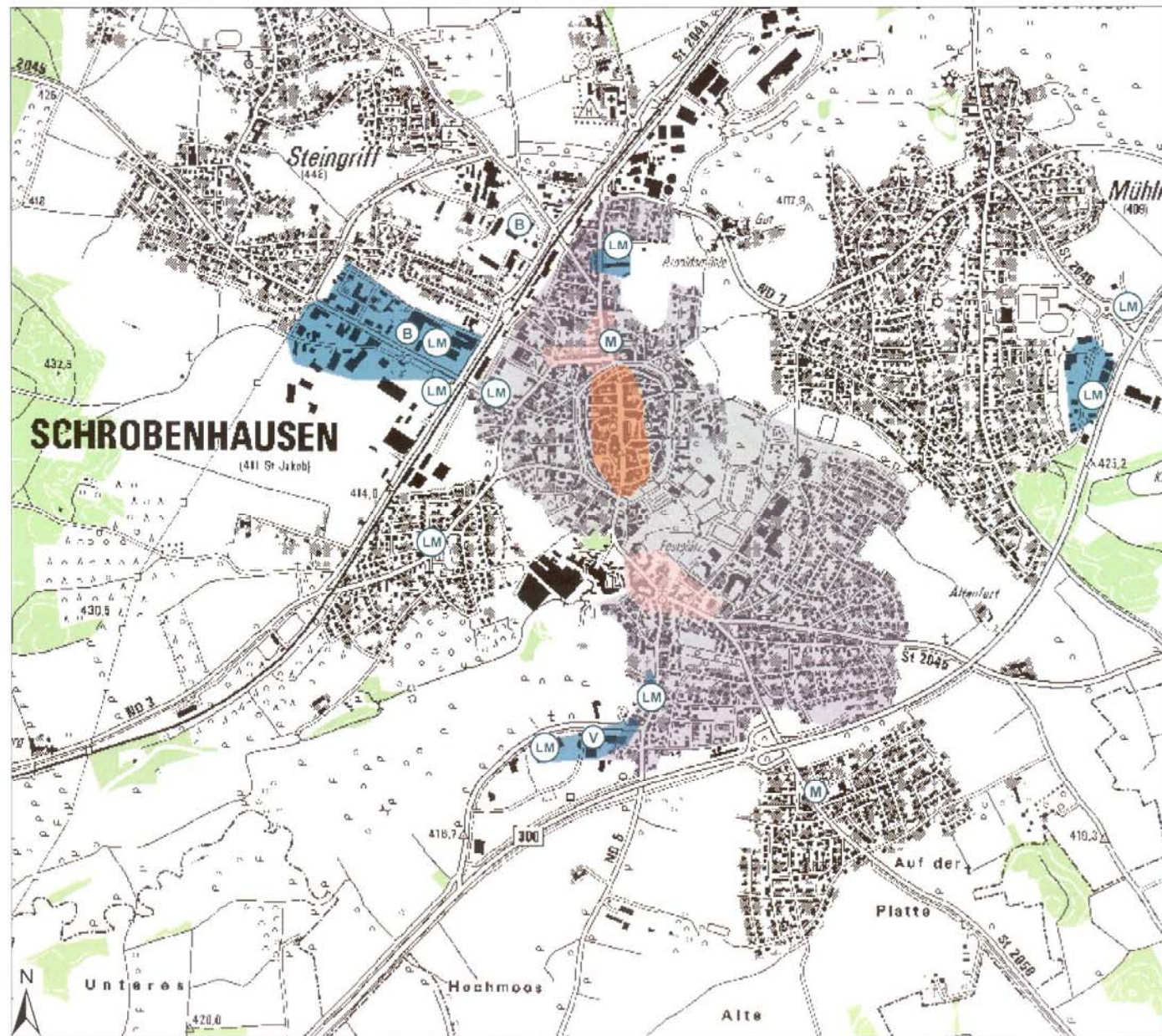
Weitere Standorträume

- Integrierter Standortbereich
- Einzelhandelsagglomeration

Sondersignatur

- LM Lebensmittel > 500 qm VKF
- B Baumarkt
- V Verbrauchermarkt
- M Möbelmarkt





Mittelzentrum Schrobenhausen: Vorschlag für die Ausweisung von Standorträumen

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum

Weitere Standräume

- Integrierter Standortbereich
- Einzelhandelsagglomeration

Sondersignatur

- LM Lebensmittel > 500 qm VKF
- B Baumarkt
- V Verbrauchermarkt
- M Möbelmarkt

