

Regionales Einzelhandelskonzept Ingolstadt

Reaktion auf die Stellungnahmen zum REHK Ingolstadt

Konkretisierung der konzeptionellen Empfehlungen des Teil II

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

Juli 2009

Reaktion auf die Stellungnahmen zum REHK Ingolstadt

1. Stand der Rückmeldungen zum REHK

Von folgenden Kommunen/Institutionen lagen bis zum 15. Mai 2009 Rückmeldungen zum REHK vor:

Oberzentrum Ingolstadt: keine Stellungnahme

Mittelzentren: Eichstätt, Neuburg a.d. Donau, Pfaffenhofen a.d. Ilm, Schrobenhausen

mögliches Mittelzentrum Beilngries: keine Stellungnahme

Unterezentren: Manching, Geisenfeld

Kleinzentren: Reichertshausen, Rohrbach, Titting, Markt Pförring, Karlshuld

Sonstige Orte: Oberhausen, Waidhofen, Langenmosen, Gachenbach, Berg im Gau, Ernsgaden,

Wellheim, Jetzendorf

Landkreis Pfaffenhofen

STMWIVT

2. Positive Rückmeldungen

Vor allem die kleineren Kommunen begrüßen das REHK bzw. erheben keine Einwände. Begrüßt wird, dass im REHK der Handlungsbedarf für eine Verbesserung der Nahversorgung erkannt wurde und Vorschläge für eine Ergänzung des Regionalplans um die Kategorie „Herausgehobene Nahversorgungsstandorte“ unterbreitet wurden. Es wird aber auch explizit darauf hingewiesen, dass die Interessen der kleineren Kommunen im Rahmen des REHK berücksichtigt werden müssen.

3. Mangelnde Berücksichtigung der Unter- und Kleinzentren

Die Kommunen Manching, Ernsgaden und Geisenfeld monieren eine mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Unter- und Kleinzentren im REHK.

4. Aus den Stellungnahmen erkennbare Motivationen der Mittelzentren

In den Stellungnahmen der Mittelzentren ist eine Enttäuschung darüber erkennbar, dass eine Kritik an der aktuellen Praxis des landesplanerischen Genehmigungsverfahrens für Einzelhandelsgroßvorhaben kein Bestandteil des REHK ist.

Das Bemühen um eine gemeinsame Problemsicht oder die Verbesserung des Dialogs zwischen den Kommunen wird **in keiner einzigen Stellungnahme** als Hintergrund einer Auftragsvergabe angeführt. Genau hier sieht das REHK Ingolstadt aber – wie angeboten und beauftragt – seinen Schwerpunkt.

5. Konkrete Kritikpunkte am Entwurf des REHK Ingolstadt

A. Es werden keine Aussagen zu Änderungen des landesplanerischen Genehmigungsverfahrens für Einzelhandelsgroßvorhaben getroffen, obwohl dies der zentrale Bestandteil des Auftrags ist. (Schrobenhausen, Neuburg a.d. Donau, Eichstätt)

- Maßgeblich für die zu erbringenden Leistungen ist das überarbeitete Angebot der Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung vom September 2007. Ausgangspunkt dieser Überarbeitung des Angebotes – die **Vertragsbestandteil** ist - ist

das Schreiben des (damaligen) Ministerialdirigenten Herrn Prof. Goppel vom 8. August 2007 an den (damaligen) Verbandsvorsitzenden Landrat Rudi Engelhard. In diesem Schreiben heißt es: „*Bezüglich der Änderung von Zielen der Raumordnung geplante Erwägungen **unterbleiben**, da zur Zeit nicht an eine Überarbeitung der LEP-Regelungen zum großflächigen Einzelhandel gedacht ist und auch das derzeit laufende Gutachten zu den Wirkungen dieser LEP-Regelungen keine Vorschläge zu deren Änderung beinhalten wird.*“ Dieses Schreiben ist Bestandteil des Vertrages für das REHK und die darin vorgebrachten Sachverhalte galten als Bedingung für eine Mitfinanzierung durch das STMWIVT. Über eine Anpassung des Angebotes der Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung wurde der (damalige) Geschäftsführer des PV Ingolstadt, Herr Leo Mittermüller, mit Schreiben vom 9. Oktober 2007 nochmals gesondert informiert. In dem überarbeiteten Angebot vom September 2007 findet sich somit kein Hinweis mehr auf die Überprüfung der Ziele der Raumordnung. Dieser Sachverhalt wurde von uns in einigen Einzelgesprächen mit Vertretern der Mittelzentren am Rande von Sitzungen auch so kommuniziert. In wie fern der PV seine Mitglieder über die Anpassungen im Angebot unterrichtet hat, entzieht sich unserer Kenntnis.

- Die Kritik an der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten mit Stand 1. August 2002 wurde dem Ministerium vom damaligen Geographischen Institut der TU München in Person von Herrn Prof. Heinritz bereits im Jahr 2002 übermittelt und hat unabhängig zum REHK Ingolstadt Bestand.
- Die Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung wurde zur Erstellung des REHK als unabhängiger Gutachter bestellt und kommt auf der Basis der ausführlichen Bestandserhebungen zu dem Schluss, dass das landesplanerische Genehmigungsverfahren zwar nicht der Kritik entbehrt, aber nicht ursächlich ist für die festgestellten Fehlentwicklungen in der Region Ingolstadt. Vielmehr ist die kommunale Bauleitplanung als Problem identifiziert worden, weshalb auch die späteren konzeptionellen Empfehlungen an diesem Punkt ansetzen. Das landesplanerische Genehmigungsverfahren ist indes nicht dazu geeignet, Fehlplanungen auf kommunaler Ebene gänzlich „auszubügeln“. Zentraler Punkt des REHK ist es also, die Kommunen in die Verantwortung zu nehmen und nicht das LEP.
- Die berechtigte Kritik an einer fehlenden Berücksichtigung der „Summenwirkung“ in der landesplanerischen Genehmigungspraxis ist indes zu relativieren. Eine Modellrechnung durch die Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung hat ergeben, dass trotz einer Berücksichtigung der Summenwirkung in vielen Sortimentsbereichen immer noch erhebliche Verkaufsflächenzuwächse genehmigungsfähig wären (siehe Anhang).
- Der Kritik an einer zu liberalen Auslegung der Lagekriterien (Integrationsgebot) durch die Landesplanung kann wiederum nur entgegengehalten werden, dass eine angepasste kommunale Bauleitplanung und der Ausschluss von Einzelhandel an nicht integrierten Standorten das landesplanerische Prüfverfahren obsolet werden lässt.

B. Es bedarf keiner Besonderen Arbeitsgemeinschaft, da der Regionale Planungsverband als Gremium einer interkommunalen Abstimmung ausreichend ist. (Schrobenhausen, Neuburg, Pfaffenhofen)

Der PV stellt u.E. aufgrund der Mitgliederzahl, der Vielzahl der vertretenen Interessen und seiner Arbeitsweise kein geeignetes Gremium dar, um gezielt und im Detail zwischen den Interessen der einzelnen Mittelzentren und dem Oberzentrum zu vermitteln. Das Gremium

des Regionalen Planungsverbandes ist nicht zuletzt auch eine politische Bühne. Die aktuellen und nicht gelösten Konflikte zwischen Mittelzentren und Oberzentrum sind ein Indiz dafür, dass der PV eben kein Gremium für eine interkommunale Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung ist.

C. Das REHK gibt keine Prüfkriterien für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben vor / inhaltliche und räumliche Steuerung nicht konkretisiert / keine umsetzbaren Empfehlungen erkennbar (Schrobenhausen, Neuburg a.d. Donau)

- Das REHK liefert für die Beurteilung des Standortes und der dort zu genehmigenden Sortimente mit dem Standortatlas und der Sortimentsliste eindeutige (allerdings noch zwischen den Kommunen abzustimmende) Vorgaben. Insbesondere die Seiten 27 bis 32, Teil II erläutern diese Vorgehensweise und die notwendigen Arbeitsschritte.
- Darüber hinaus (bspw. in Fragen der Dimensionierung) sollte das REHK auf einer intensiven Beteiligung der Akteure an der Erarbeitung von Beurteilungskriterien aufbauen. Leider war diese Mitwirkungsbereitschaft bislang nicht vorhanden (u.a. deutlich geworden in der Sitzung vom 19.2.2008). Die Vorgabe von Kriterien von Außen erweist sich in der Praxis als kaum umsetzbar. Die konstruktive Mitwirkung der Beteiligten an den Details des Abstimmungsverfahrens erhöht die Chancen auf Akzeptanz und Umsetzung.
- In der Region Hannover, als einem der wenigen funktionierenden Beispiele interkommunaler Kooperation, dauerte dieser Abstimmungsprozess 4 Jahre (!). Ein REHK als reines Papierwerk kann diese Arbeit nicht leisten.
- **Einen Vorschlag für solche Prüfkriterien werden wir den Beteiligten in Reaktion auf die Stellungnahmen nun unterbreiten.**
- Die Gründung einer Besonderen Arbeitsgemeinschaft und eine interkommunale Abstimmung der Bauleitplanung stellen **durchaus umsetzbare und sinnvolle** Empfehlungen dar. Als Beispiel sei die ARGE im Raum Bamberg angeführt. Die Empfehlungen der Gutachter basieren nicht zuletzt auf den Erfahrungen, die aus der Evaluation dieser ARGE gewonnen wurden und auch hier, wie im Beispiel Hannover, sind der intensive Austausch und die gemeinsame Verständigung auf Kriterien der Zusammenarbeit die wesentlichen Erfolgsfaktoren.

D. Weitere Hinweise auf nicht erbrachte Leistungen

- Workshop mit Experten der Region: Dieser Workshop sollte eben der Erarbeitung von Bewertungskriterien für künftige Vorhaben dienen (wie angeboten). Tatsächlich fand dieser Workshop nicht statt, da von Außen („wissenschaftlich und objektiv“) vorgegebene Kriterien gewünscht wurden. Diesem Wunsch sind wir bewusst bislang nicht nachgekommen, **weil wir diese Vorgehensweise aus unserer fachlichen Perspektive und Erfahrung heraus für falsch halten**. Letztendlich hat man sich vom Gutachter als Experten nicht nur inhaltliche Empfehlungen erwartet, sondern auch Empfehlungen bzgl. der Art und Weise einer Zusammenarbeit und interkommunalen Kooperation.
- Standortatlas: Unseres Erachtens wurde dieser Standortatlas in Form eines Vorschlags für herausgehobene Nahversorgungsstandorte und in Form der Abgrenzung von Standortbereichen in den Mittelzentren erarbeitet. Dass der Standortkatalog kein Ersatz für kommunale Einzelhandelskonzepte ist und im Detail nur für ausgewählte Kommunen erarbeitet wird, wurde Herrn Mittermüller mit Schreiben vom 9. Oktober 2007 vor der

Auftragsvergabe mitgeteilt. Ein wesentlicher Bestandteil des Standortkataloges sollte auf Wunsch von Herrn Ministerialdirigent Prof. Goppel der Nachweis der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen in einzelnen Kommunen sein, dieser Nachweis wird in Teil II des REHK auf Seite 26 für das Oberzentrum und die Mittelzentren geliefert.

- Diskussion von Szenarien fehlt: nicht angeboten
- Vergleich mit der HGZ fehlt: auf den Seiten 46 bis 48 in Teil I des REHK ausführlich erfolgt
- Bewertung der regionalen Einzelhandelsstruktur fällt zu knapp aus: die Bewertung der Nahversorgungssituation erfolgt sogar detailliert auf der Ebene einzelner Kommunen (ausführlicher als in manchen kommunalen Einzelhandelskonzepten); Konflikte zwischen Lagetypen und zentralen Orten werden im Rahmen der Bestandsanalyse in Text und Grafiken auf rund 50 Seiten ausführlich behandelt und bewertet (Seite 26 bis 72 (!) Teil I REHK).
- Lieferung der Daten im ARC-GIS-Format: die Lieferung der Erhebungsdaten erfolgte in der Tat bislang nur im EXCEL-Format, kann aber jederzeit im ARC-GIS-Format erfolgen.

E. Inhaltlicher Klärungsbedarf zu Aussagen im Gutachten

- Zuordnung zu den realen Verflechtungsbereichen unklar: wie in der Legende zu Karte 7 auf Seite 56 Teil I REHK vermerkt, erfolgt die Zuordnung auf Basis der Haushaltsbefragungen und der Zuordnung der Haushalte zu Haupteinkaufsorten.
- Kräfteverhältnis der Zentren: das Kräfteverhältnis der Zentren ergibt sich zum einen aus der Größe der zugewiesenen Mittelbereiche und zum anderen aus dem Bedeutungsüberschuss in bestimmten Versorgungsbereichen. Dieser ergibt sich aus den empirisch ermittelten Einzugsbereichen, in denen insbesondere für die Mittelzentren eine hohe Übereinstimmung mit den Mittelbereichen sowie für das Oberzentrum ein Bedeutungsüberschuss über den Mittelbereich hinaus für Waren des gehobenen Bedarfs (bspw. Elektronik) ermittelt wurde.
- Maßvolle Einzelhandelsentwicklung: dieser Begriff ist in der Tat nicht operationalisiert und lässt sich nach „wissenschaftlich-objektiven“ Kriterien auch nicht festlegen. Auch hier sollte es sich u.E. nicht um einen von Außen vorgegebenen Schwellenwert handeln, sondern um eine unter den Beteiligten abgestimmte Entwicklungsvorstellung. Um den Beteiligten einen Eindruck zu vermitteln, wie eine solche Entwicklungsvorstellung und Dimensionierung der weiteren Entwicklung aussehen könnte, werden wir einen Vorschlag unterbreiten. Dies hätte aber eigentlich im Rahmen eines Workshops stattfinden sollen. Unser Vorschlag wird auf der Anwendung des Berechnungsmodells gemäß LEP aufbauen. Grundlage der Berechnung können aber nicht nur die Verflechtungsbereiche wie von der GfK festgelegt, sondern alternativ auch die landesplanerischen Mittelbereiche sein. In den Ober- und Mittelzentren darf dabei nur so viel Fläche ausgewiesen werden, wie Kaufkraft im Mittelbereich vorhanden ist.
- Nachträgliche Anpassung der FNP und B-Pläne: dass eine **nachträgliche** Anpassung der B-Pläne rechtlich problematisch ist, ist auch dem Gutachter bekannt und wurde deshalb auch nicht eingefordert. Vielmehr geht es um ein Festschreiben des Status Quo nach den Kriterien des Standortkataloges. Die „Anpassung der Bauleitplanung“ ist nicht im Sinne eines nachträglichen Entzugs bestehenden Baurechts zu verstehen, sondern prospektiv

im Sinne eines Unterlassens weiterer Ausweisungen von EH-Flächen an nicht geeigneten Standorten.

F. Sonstiges

- Die Forderung einiger Kommunen nach einer verpflichtenden Selbstbindung und dem Verzicht auf „raumrelevante“ Einzelhandelsgroßprojekte ist aufgrund des ohnehin vorhandenen Baurechts an vielen Orten nicht umsetzbar (was von denselben Kommunen an anderer Stelle zu Recht dann auch wieder angeführt wird).
- Es wird seitens der Mittelzentren in Frage gestellt, ob eine gemeinsame Problemsicht zu erreichen ist. Diese ist aber Grundlage jedweder Zusammenarbeit. Wenn dieses Minimalerfordernis nicht erfüllt wird oder per se in Frage gestellt wird, dürfte der Aufbau einer interkommunalen Kooperation kaum zu realisieren sein. Fehlt eine grundlegende Bereitschaft der größeren Zentren zu einer interkommunalen Kooperation, empfehlen wir den Beteiligten, sich auf die formalen und gesetzlichen Genehmigungsverfahren zurückzuziehen – in der Tat bliebe dann aber alles beim Alten, so wie von den Mittelzentren angemahnt wurde. In diesem Fall sollte man die Bemühungen auf das Moderationsverfahren zum Ausweis herausgehobener Nahversorgungsstandorte konzentrieren, hier ist bei einigen der kleineren Kommunen der Wille zur konstruktiven Mitwirkung zu erkennen.
- Entgegen den Erwartungen einiger Beteiligten in Form des Gutachtens Argumentationshilfen gegen die LEP-Praxis oder gegen die Entwicklungen im Oberzentrum Ingolstadt zu erhalten, nimmt das Gutachten nun die Kommunen in die Pflicht und fordert eine umfangreiche Mitwirkung und eine aktive konstruktive Beteiligung am Prozess ein. Dies stößt erwartungsgemäß zunächst auf Widerstand. Es bedarf nun einer eindeutigen Willensbekundung, ob man in die interkommunale Abstimmung eintreten will, oder nicht.

Konkretisierung der konzeptionellen Empfehlungen des Teil II

Regionales Einzelhandelskonzept Ingolstadt

□□□ Heinritz,
Salm
& Stegen

Partnerschaft für
angewandte Stadt- und
Sozialforschung

Konkretisierung der Abstimmung

Was soll die interkommunale Abstimmung im Einzelhandel bewirken?

1. Legitimation durch Verfahren
2. Räumliche und inhaltliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
3. Begrenzung der Verkaufsflächenzuwächse (freiwillige Selbstbeschränkung)
4. Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche
5. Stärkung der Nahversorgung in den Kleinzentren
6. Entscheidungen vor formalen Genehmigungsverfahren

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

6 www.heinritzsalstegen.de

Regionales Einzelhandelskonzept Ingolstadt

□□□ Heinritz,
Salm
& Stegen

Partnerschaft für
angewandte Stadt- und
Sozialforschung

Konkretisierung der Abstimmung

Schritt 1

Was ist „*abstimmbar*“?

Abstimmbar sind nur jene Vorhaben, die im rechtlich möglichen Rahmen grundsätzlich noch zu verhindern sind oder für die erst noch Baurecht zu schaffen wäre.

Es wird UNBEDINGT eine Baurechtsanalyse in den Kommunen benötigt, wo welche Vorhaben möglich sind und wo nicht.

Diese Analyse ist die Grundlage der weiteren Abstimmung und auch der Definition von Standorträumen.

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

7 www.heinritzsalstegen.de

Konkretisierung der Abstimmung

Schritt 2

Was bedeutet räumliche Steuerung?

Ausweisung von Eignungs- und Restriktionsräumen

- a) Zentrale Versorgungsbereiche
- b) Integrierter Standortbereich
- c) Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- d) Herausgehobene Nahversorgungsstandorte

Diese Definition wird im REHK für die Mittelzentren als Vorschlag und Diskussionsgrundlage unterbreitet. Für das Oberzentrum wurde die Abgrenzung aus dem SEEK übernommen. Modifikationen sind möglich!

Konkretisierung der Abstimmung

Schritt 3

Was bedeutet inhaltliche Steuerung?

Zentraler Versorgungsbereich	integrierter Standortbereich	Einzelhandelsagglomeration außerhalb ZVB	herausgehobene Nahversorgungsstandorte
nahversorgungsrelevante Sortimente ✓	nahversorgungsrelevante Sortimente ✓	nahversorgungsrelevante Sortimente ✗	nahversorgungsrelevante Sortimente ✓
zentrenrelevante Sortimente ✓	zentrenrelevante Sortimente ✗	zentrenrelevante Sortimente ✗	zentrenrelevante Sortimente ✗
nicht zentrenrelevante Sortimente ✓	nicht zentrenrelevante Sortimente ✓	nicht zentrenrelevante Sortimente ✓	nicht zentrenrelevante Sortimente ✗

Konkretisierung der Abstimmung

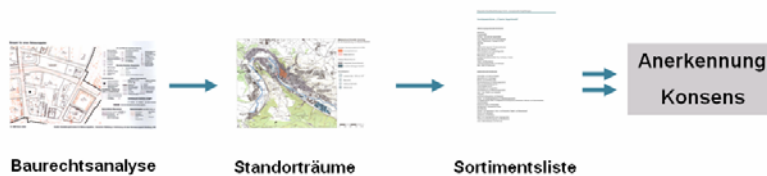
Schritt 3

Was bedeutet inhaltliche Steuerung?

Notwendig:

Überarbeitung und gegenseitige Anerkennung der Standortzuweisungen als **ein** Ergebnis der Abstimmung.

Bewertungskriterien



Konkretisierung der Abstimmung

Schritt 4

Was bedeutet maßvolle Entwicklung?

Die Obergrenze für Einzelhandelsgroßprojekte wird durch das LEP rechtlich verbindlich geregelt, dem muss auch der Regionalplan Rechnung tragen.

Die Berechnung des LEP basiert auf „verträglichen“ Abschöpfungsquoten.

- oft kritisiert: die nicht berücksichtigte Summenwirkung der einzelnen Vorhaben
- aber: den Kommunen steht es offen, diese im Rahmen ihrer Planung zu berücksichtigen (freiwillige Selbstbeschränkung)

Modellrechnung zur Berücksichtigung der Summenwirkung im LEP

	Einwohner		Nahrungs- und Genussmittel			
	Nahbereich	VDIE	Ø zulässige Fläche 25% Kaufkraft	vorhanden 2008	VKF um 100% KK abzuschöpfen	offene Potenziale im Nahbereich
Ingolstadt	122167	403771	15754	69280	63016	-6264
Neuburg a.d. Donau	36095	65328	4550	15856	18200	2344
Pfaffenhofen a.d. Ilm	23716	58968	3174	14393	12696	-1697
Schrobenhausen	23887	33963	2905	15310	11620	-3690
Eichstätt	21920	30213	2655	8826	10620	1794

	Einwohner		Drogerieartikel			
	Nahbereich	VDIE	Ø zulässige Fläche 30/15 % Kaufkraft	vorhanden 2008	VKF um 100% KK abzuschöpfen	offene Potenziale im VDIE
Ingolstadt	122167	403771	7125	13454	38071	24617
Neuburg a.d. Donau	36095	65328	1848	3941	6160	2219
Pfaffenhofen a.d. Ilm	23716	58968	1668	3490	5560	2070
Schrobenhausen	23887	33963	961	2643	3203	560
Eichstätt	21920	30213	855	2421	2850	429

	Einwohner		Elektro			
	Nahbereich	VDIE	Ø zulässige Fläche 30/15 % Kaufkraft	vorhanden 2008	VKF um 100% KK abzuschöpfen	offene Potenziale im VDIE
Ingolstadt	122167	403771	5949	13400	31787	18387
Neuburg a.d. Donau	36095	65328	1543	2243	5143	2900
Pfaffenhofen a.d. Ilm	23716	58968	1393	1623	4643	3020
Schrobenhausen	23887	33963	802	1421	2673	1252
Eichstätt	21920	30213	714	619	2380	1761

	Einwohner		Bekleidung			
	Nahbereich	VDIE	Ø zulässige Fläche 30/15 % Kaufkraft	vorhanden 2008	VKF um 100% KK abzuschöpfen	offene Potenziale im VDIE
Ingolstadt	122167	403771	14783	57258	78990	21732
Neuburg a.d. Donau	36095	65328	3834	13156	12780	-376
Pfaffenhofen a.d. Ilm	23716	58968	3461	7346	11537	4191
Schrobenhausen	23887	33963	1993	5793	6643	850
Eichstätt	21920	30213	1773	5273	5910	637

	Einwohner		Schuhe			
	Nahbereich	VDIE	Ø zulässige Fläche 30/15 % Kaufkraft	vorhanden 2008	VKF um 100% KK abzuschöpfen	offene Potenziale im VDIE
Ingolstadt	122167	403771	2502	10625	13369	2744
Neuburg a.d. Donau	36095	65328	649	1575	2163	588
Pfaffenhofen a.d. Ilm	23716	58968	586	2631	1953	-678
Schrobenhausen	23887	33963	337	1586	1123	-463
Eichstätt	21920	30213	300	1199	1000	-199

Quelle: STMWIVT und eigene Berechnungen 2009

Konkretisierung der Abstimmung

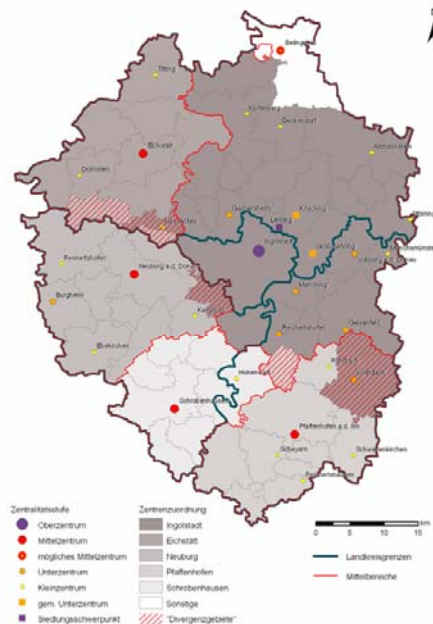
Schritt 4

Was bedeutet maßvolle Entwicklung?

Die Summenwirkung ist nicht das Problem, die Abgrenzung der Bezugsgröße „Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels“ schon eher

- zu groß
- die VDIEs einzelner Zentren überlappen sich, „ein und dieselbe Kaufkraft“ wird mehrfach zugeordnet

Alternativen: für die Abstimmung in der Region können die Nah- und Mittelbereiche des Regionalplans oder die empirisch abgegrenzten Einzugsbereiche zu Grunde gelegt werden

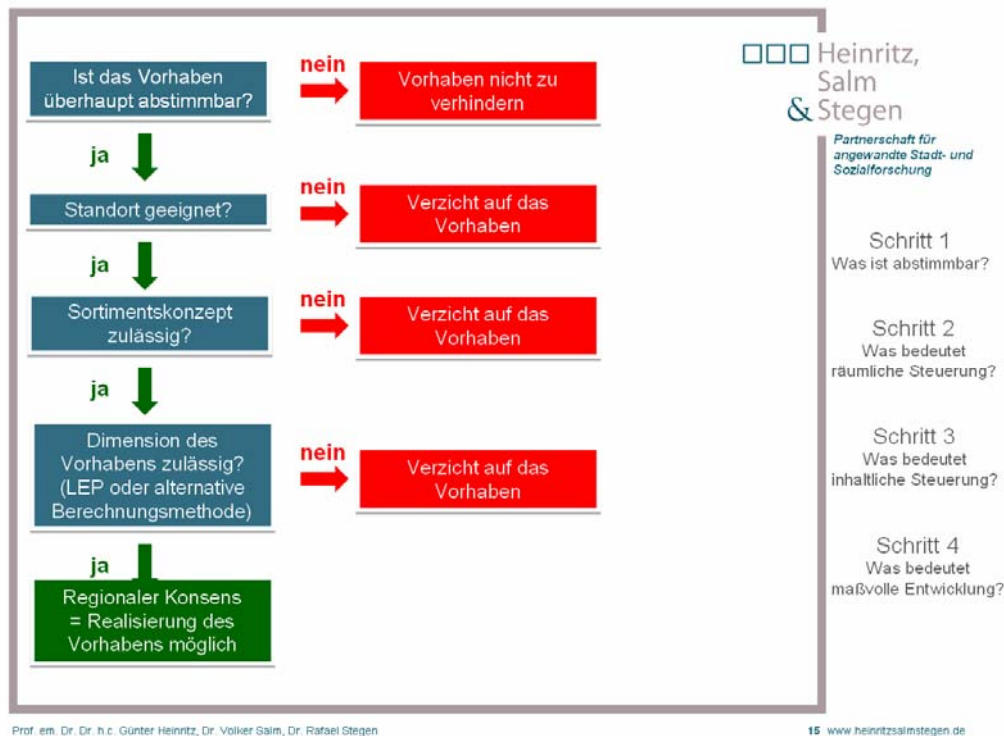


allgemeine Zentrenzuordnung

Zuordnung nach
Haupteinkaufsorten

reale Verflechtungsbereiche
und Mittelbereiche des LEP
weisen große
Übereinstimmung auf

nur wenige
„Divergenzgebiete“



Regionales Einzelhandelskonzept Ingolstadt

Weitere Vorgehensweise - inhaltlich

Bekenntnis zur Umsetzung des REHK

Gründung einer Arbeitsgemeinschaft nach § 4 oder 5 KommZG

- Baurechtsanalysen einbringen
- Definition der Versorgungsbereiche
- Anpassung der B-Pläne sofern möglich (Festsetzung der Versorgungsbereiche und Ausschluss gEH außerhalb dieser Bereiche)

Einigung über abstimmungspflichtige Vorhaben und das Prozedere des Moderations- oder Abstimmungsverfahren (Einbindung Regionalmanagement als Option)

Definition herausgehobener Nahversorgungsstandorte (fallbezogene AG unter Federführung PV oder Regionalmanagement)

Aufnahme der Versorgungsbereiche im Regionalplan

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

Prof. em. Dr. Dr. h.c. Günter Heinritz, Dr. Volker Salm, Dr. Rafael Stegen 17 www.heinritzsalstegen.de