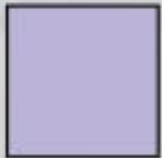
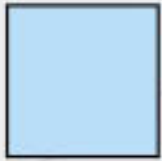
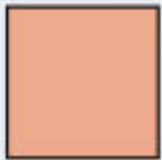




heinblick

Das Regionalmonitoring
für den Regierungsbezirk Düsseldorf



Einzelhandel

März 2007

Bezirksregierung
Düsseldorf





BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF

SITZUNGSVORLAGE

Sitzung Nr.	StA	VA	PA 24	RR
TOP			4	
Datum			21.03.2007	
Ansprechpartner/in: Frau Ernst		Telefon: 0211 / 475-2369		
Bearbeiter/in: Frau Arimond				
<i>Rheinblick</i> – Monitoring für den großflächigen Einzelhandel				
<u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Planungsausschusses:</u> Der Planungsausschuss nimmt den Bericht über das Einzelhandelsmonitoring (Stichtag 31.12.2006) zur Kenntnis.				

gez. Büssow

Düsseldorf, den 26.02.2007

Inhaltsverzeichnis / kurze Sachverhaltsschilderung:	Seite
<p>Am 28.09.2006 hat der Regionalrat die Durchführung des Regionalmonitorings „<i>Rheinblick</i>“ in der von der Bezirksplanungsbehörde vorgestellten Form beschlossen.</p> <p>Ziel ist es, lebendige, lebenswerte Städte für die Bevölkerung zu bewahren. Einen bunten Einzelhandel primär in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu erhalten, neu anzusiedeln und zu entwickeln sind essentielle Bausteine zur Operationalisierung dieses Ziels.</p> <p>Im Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt die Steuerung von Einzelhandelsprojekten über die Ziele des Regionalplans (GEP 99). So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einzupassen und grundsätzlich nicht in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu planen.</p> <p>Das Regionalmonitoring - Einzelhandel untersucht, die Effektivität der Zielerreichung: Wären Verbesserungen der Ansiedlungskriterien sinnvoll? Der vorliegende Bericht ist hierzu nur ein erster Schritt. Es bedarf einer prozesshaften Weiterentwicklung insbesondere der Datenbasis. Eine Möglichkeit wäre ein Kooperationsmodell mit Kommunen und/oder Industrie- und Handelskammern, um über eine genauere Datenbasis die Aussagekraft des Regionalmonitorings wesentlich zu steigern.</p> <p>Das vorliegende Regionalmonitoring – Einzelhandel zeigt, dass sich die bundesweiten Einzelhandelstrends auch in den Kommunen des Regierungsbezirks Düsseldorf wiederfinden. Mögliche Handlungsempfehlungen sind im letzten Abschnitt beschrieben, wobei zusammenfassend vorwiegend Kooperationen weiter zu unterstützen sind. In den nächsten Jahren muss es unter sich verändernden Rahmenbedingungen durch koordiniertes Handeln verschiedener Akteure gelingen, identitätsstiftende Städte für und durch den Einzelhandel zu erhalten.</p>	
<p>Anlagen: Bericht zum Regionalmonitoring „<i>Rheinblick</i>“ –Modul Einzelhandel</p>	



Regionalmonitoring – großflächiger Einzelhandel

Zusammenfassung

Ziel ist es, lebendige, lebenswerte Städte für die Bevölkerung zu bewahren. Einen bunten Einzelhandel primär in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu erhalten, neu anzusiedeln und zu entwickeln sind essentielle Bausteine zur Operationalisierung dieses Ziels.

Im Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt die Steuerung von Einzelhandelsprojekten über die Ziele des Regionalplans (GEP 99). So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einzupassen¹ und grundsätzlich nicht in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu planen.

Das Regionalmonitoring - Einzelhandel untersucht, die Effektivität der Zielerreichung: Wären Verbesserungen der Ansiedlungskriterien sinnvoll? Der vorliegende Bericht ist hierzu nur ein erster Schritt. Es bedarf einer prozesshaften Weiterentwicklung insbesondere der Datenbasis. Eine Möglichkeit wäre ein Kooperationsmodell mit Kommunen und/oder Industrie- und Handelskammern, um über eine genauere Datenbasis die Aussagekraft des Regionalmonitorings wesentlich zu steigern.

Das vorliegende Regionalmonitoring – Einzelhandel zeigt, dass sich die bundesweiten Einzelhandels-trends auch in den Kommunen des Regierungsbezirks Düsseldorf wiederfinden.

Mögliche Handlungsempfehlungen sind im letzten Abschnitt beschrieben, wobei zusammenfassend vorwiegend Kooperationen weiter zu unterstützen sind. In den nächsten Jahren muss es unter sich verändernden Rahmenbedingungen durch koordiniertes Handeln verschiedener Akteure gelingen, identitätsstiftende Städte für und durch den Einzelhandel zu erhalten.

A.) Regionalmonitoring: Baustein großflächiger Einzelhandel - Fragestellung

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben befindet sich im Spannungsfeld zwischen Wirtschaft, regionalplanerischen und städtebaulichen Zielen. Bisher profitierten Kommunen und Handel voneinander. In den letzten Jahren jedoch kristallisierten sich verschiedene Trends der Handelslandschaft heraus, z. B.

- Flächenexpansion auf der einen Seite, gleichzeitig aber die Zunahme von Leerständen in den Innenstädten;
- Einkaufszentren außerhalb der eigentlichen Stadtzentren oder unzureichend in diese integriert;
- weitere Zunahme der Discounter und Handelsketten etc..

Wie verlaufen diese Trends im Regierungsbezirk? Unterstützen regionale Einzelhandelskonzepte das Finden eines regionalen Konsenses bei der Ansiedlung bedeutender Einzelhandelsvorhaben?

Im Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt die Steuerung von Einzelhandelsprojekten über die Ziele des Regionalplans (GEP 99): „Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen“ sowie grundsätzlich keine Einzelhandelsplanungen in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen: „Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung soll bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.“

Dieses Einzelhandelsmonitoring vergleicht die bundesweiten Trends mit der realen Entwicklung im Regierungsbezirk. Wie effektiv sind die regionalplanerischen Instrumente? Wurden die landespolitischen Ziele der lebendigen Innenstadt ausreichend unterstützt oder bedarf es Veränderungen hinsichtlich der Regionalplanziele?





Das Einzelhandelsmonitoring ist als erster experimenteller Schritt für ein effektives Monitoringsystem zu verstehen. Gleichzeitig ist es ein neues Modul des integrierten Regionalmonitorings – dem *Rheinblick*.

A.1) Datenquellen und Probleme der Datengrundlage

Regionalplanerisch stehen neben den genannten Trends die möglichen interkommunalen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsprojekte im Fokus. Entsprechen Größe und Standort des Vorhabens den gesetzlichen Vorgaben? Sind die Ziele des GEP 99 erfüllt?

Eine Analyse beginnt regelmäßig mit der Erfassung der gegenwärtigen Situation. Eine solche umfangreiche Bestandsanalyse der Verkaufsflächen nach Sortimenten und Standorten ist auf der Ebene der Regionalplanung kaum möglich. Sie wäre zwangsläufig zufällig und unvollständig. Zudem wäre eine Aktualisierung in kurzen zeitlichen Abständen notwendig. Daher musste auf eine solche Bestandsanalyse verzichtet werden.

Das Einzelhandelsmonitoring verfolgt vielmehr einen anderen Ansatz:

Basis sind die Angaben im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsverfahren nach § 32 LPlG. Danach sind die Gemeinden verpflichtet, bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Ferner sind die Kommunen nach dem Einzelhandelserlass NW verpflichtet, Bauanträge für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe außerhalb von Kern- und Sondergebieten der Bezirksregierung als Bauaufsichtsbehörde vor einer Bescheidung vorzulegen. Wegen der Einzelheiten dieser Regelung wird auf den Anhang² verwiesen.

Für das Einzelhandelsmonitoring wurden hierzu 151 abgeschlossene Verfahren der Jahre 2005 und 2006 ausgewertet. Die Erfassung der Verfahren beginnt bei Einzelhandelsprojekten ab 800m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsprojekte, die aus nicht vorlagepflichtigen Bebauungsplänen entwickelt werden, wie z. B. aus Kerngebietsflächen, sind mangels Vorlagepflicht nicht Gegenstand der Auswertung. Dadurch fehlen Verkaufsflächenerweiterungen, Umnutzungen oder auch Reduzierungen. Das gleiche gilt für Einzelhandelsprojekte oder Projektänderungen wie Änderung der Sortiments- oder Nutzungsstruktur, von denen die Bezirksplanungsbehörde gar nicht Kenntnis erlangt.

Ähnliches betrifft mögliche Veränderungen der nicht zentrenrelevanten Randsortimente³: Die Umsetzung dieser Randsortimentsbegrenzungen beeinflusst die Effektivität der Steuerung genauso wie mögliche spätere Veränderungen in der Nutzungsstruktur des Einzelhandelsvorhabens. Das Einzelhandelsmonitoring kann hier nur die Vorhabensänderungen berücksichtigen, die der Bezirksplanungsbehörde angezeigt werden.

Zur Begründung stabiler Trends wären statt zwei Beobachtungsjahren mittelfristige Zeitreihen notwendig. Gemeinsam mit den genannten unvollständigen Daten entstehen Ungenauigkeiten in der notwendigen Datenbasis. Dennoch wird sich aber zeigen, dass die Tendenzen mit den aus allgemeinen Statistiken abgeleiteten Aussagen vergleichbar sind. Weitere Datenquellen sind daher das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung NRW sowie das Statistische Bundesamt Wiesbaden.

Insgesamt sind die Aussagen des Einzelhandelsmonitorings als Tendenzaussagen zu verstehen.

B.) Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Einzelhandelslandschaft

Jeder kennt es: In allen Kommunen Nordrhein-Westfalens beeinflussen sich Einzelhandel als wesentlicher Teil der Binnenwirtschaft und die Gesamtwirtschaft wechselseitig. Bundesweit erwirtschaftete der



Einzelhandel im Jahr 2000 mit rd. 2,5 Mio. Personen (etwa 10 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) ca. 330 Mrd. € Umsatz. Nahezu ein Viertel entfiel dabei auf die ca. 100.000 Geschäfte in NRW.⁴ Rund ein Drittel der NRW-Werte wiederum finden ihren Ursprung im Regierungsbezirk Düsseldorf.⁵

Die überregionale Bedeutung des Regierungsbezirks spiegelt sich auch in den Bevölkerungszahlen: Von den rd. 82,4 Mio. Menschen in der Bundesrepublik leben mit ca. 18 Mio. Einwohnern nahezu ein Viertel in Nordrhein-Westfalen, dem dichtest besiedelten Bundesland. Mit mehr als 5,25 Mio. Einwohnern leben davon fast ein Drittel im Regierungsbezirk Düsseldorf.⁶

B.1) Demografie: Entwicklung der Bevölkerungszahl und Alterungsprozess

Die Fakten und Trends der demografischen Entwicklung wurden in der Schriftenreihe *Datenmosaik* 2005 „Die demografische Entwicklung und ihre Folgen“ und 2006 „Bevölkerungsvorausberechnung 2005 - 2025“ dem Regionalrat der Bezirksregierung Düsseldorf vorgestellt. Die relevanten Kernaussagen lauten:

Sinkende Bevölkerungszahl im Regierungsbezirks

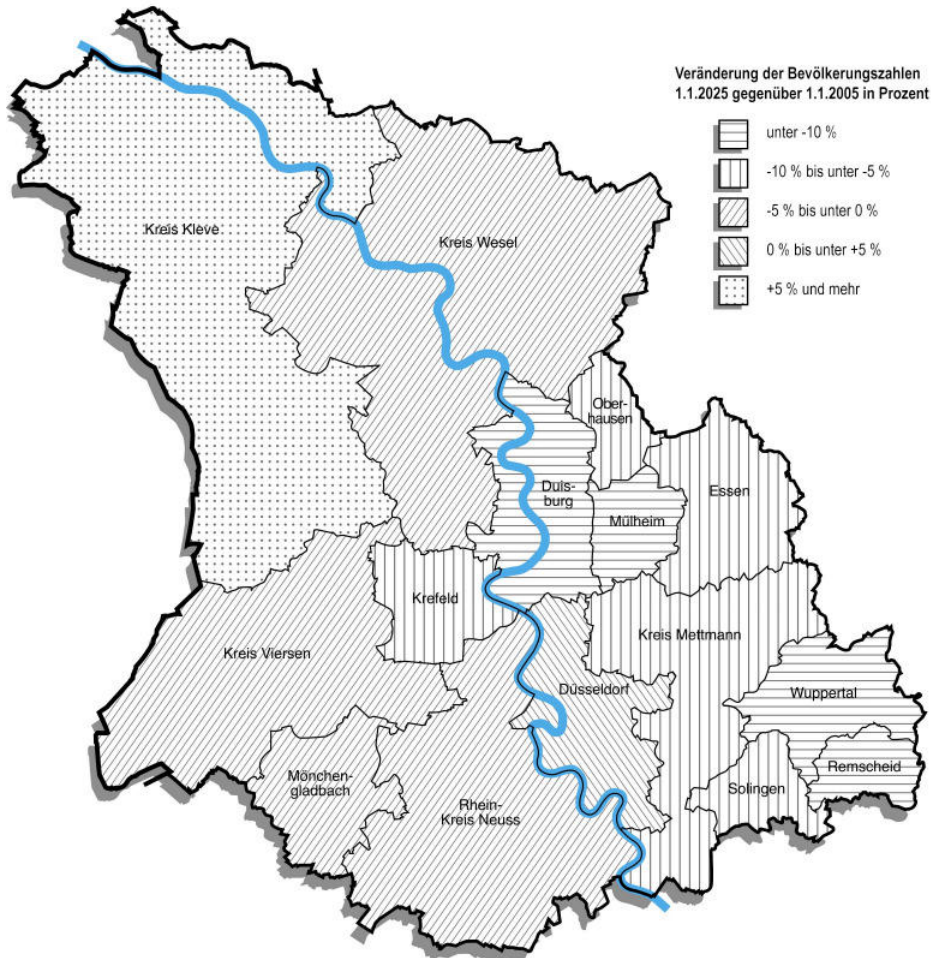
Die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk Düsseldorf sinkt um rund 200.000 Personen von 5,25 Mio. Einwohner im Jahr 2000 auf rund 5,23 Mio. Einwohner im Jahr 2005. Dieser Negativtrend wird sich gemäß aktueller LDS - Bevölkerungsprognose fortsetzen: So wird die Bevölkerungszahl nochmals um nahezu 5 % bis 2025 sinken. Dies wird regional unterschiedlich und mit einer Spanne von +5,5 % im Kreis Kleve bis -12,2 % in der Stadt Remscheid geschehen⁷:

Diese relative Veränderung der Bevölkerungszahl wird in der folgenden Grafik veranschaulicht:



Abbildung 1:

Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung im Regierungsbezirk Düsseldorf 2005 bis 2025



Quelle: LDS NRW Vorausberechnung der Bevölkerung 2005 bis 2025

Brisante Entwicklung: der Alterungsprozess

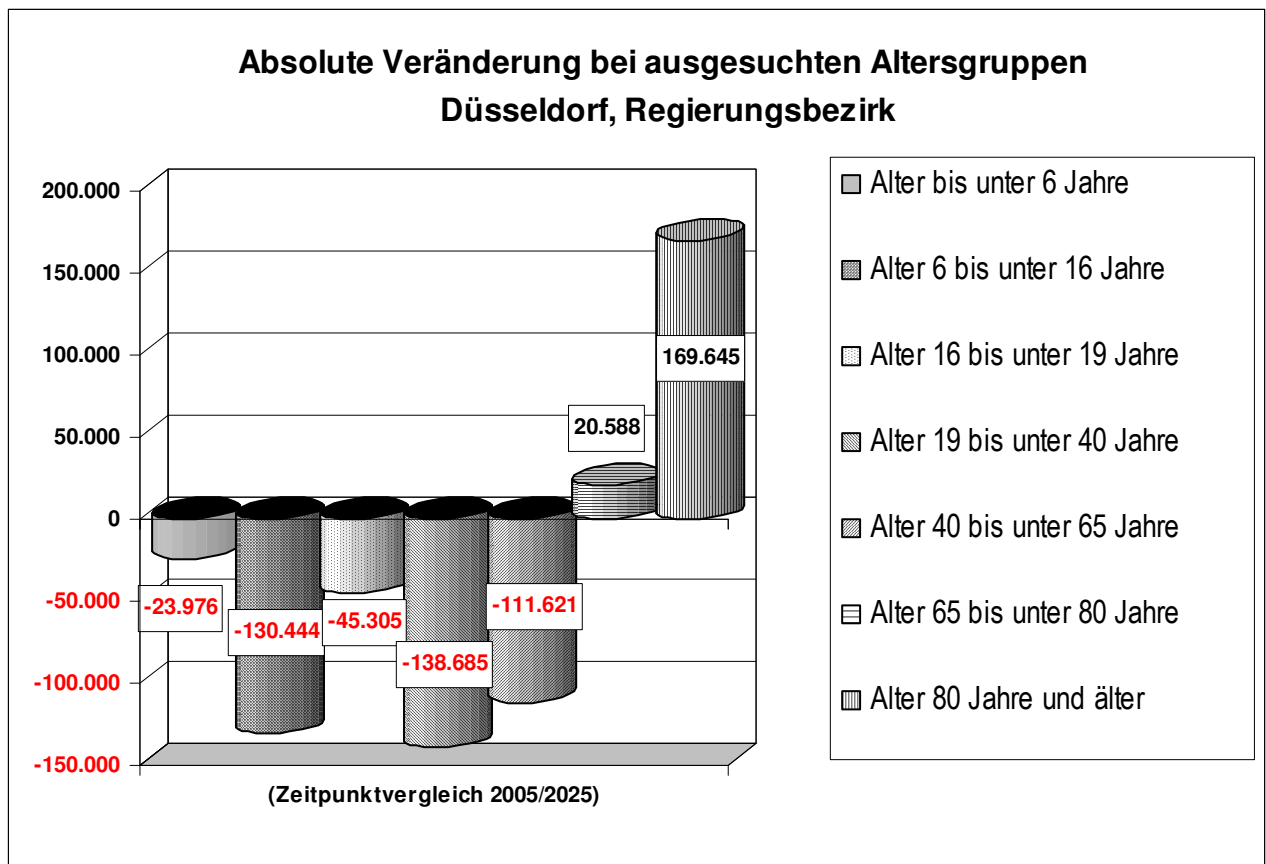
Schon 2005 zeichnete sich diese Strukturverschiebung ab: Gegenüber 2000 stieg die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren um rd. 123.000, während die Anzahl der Kinder, Jugendlichen und Personen im erwerbsfähigen Alter um nahezu 151.000 sank. Dieser Trend verschärft sich bis 2025: So prognostiziert das LDS für den Regierungsbezirk Düsseldorf eine Zunahme der über 65jährigen um 190.000 Personen. Davon wird insbesondere der Anteil der Hochbetagten über 80 Jahren mit 170.000 Personen wachsen.

Die regionale Analyse des *Datenmosaiks* (2006) stellte zusammenfassend fest, dass insbesondere die kreisfreien Städte im Ruhrgebiet und im Bergischen Land von diesem Wandel der Altersstruktur in den



letzten Jahren stärker erfasst waren. Diese Entwicklung wird sich hier mit geringeren Zuwachsraten weiter fortsetzen. Bezirksweit wird der Rückgang von 450.000 Jugendlichen und erwerbsfähigen Personen besonders markant sein, wie folgende Abbildung zeigt:

Abbildung 2:



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW und eigene Berechnungen Dez. 62, Bezirksregierung Düsseldorf

Hier werden die Konsequenzen für Kommunen und Wirtschaft am deutlichsten sein: Neben Veränderungen hinsichtlich der Betreuungseinrichtungen, Schulen und der kommunalen Infrastruktur können sich die innerbetrieblichen Beschäftigungsstrukturen genauso verändern wie die Kaufkraftströme innerhalb des Konsumsektors.

B.2) Ökonomische Rahmendaten

Als Teil der Wirtschaft sollen im Folgenden kurz zwei wesentliche ökonomische Einflussgrößen beschrieben werden: der Einzelhandelsumsatz und das erforderliche Kaufkraftpotenzial.





B.2.1) Markante Strukturdaten: Umsätze – Beschäftigte – Unternehmensgröße

1993 waren in NRW noch mehr als 634.000 Personen im Einzelhandel beschäftigt,⁸ im Regierungsbezirk Düsseldorf nahezu 190.200 Personen⁹. Bis zum Jahr 2000 sank die Beschäftigtenzahl im nordrhein-westfälischen Einzelhandel bereits auf ca. 450.000 Personen.

Für den Zeitraum von 2003 bis September 2006 ermittelte das LDS wieder eine Zunahme der Beschäftigungsverhältnisse. Diese Zunahme bezieht sich allein auf Teilzeitbeschäftigte, während die Zahl der Vollzeitbeschäftigten weiter sank.¹⁰

Gleichzeitig steigt die Verkaufsfläche im Einzelhandel erheblich.¹¹

Gegenwärtig ist der Einzelhandel bundesweit klein- bzw. mittelständisch strukturiert. So dominierten 2003 mit 99,8 % die kleineren und mittleren Einzelhandelsbetriebe. In diesen arbeiten rd. 58 % der Beschäftigten.

Geradezu umgekehrt sieht die Situation bezogen auf die „restlichen“ 0,2 % großen Unternehmen mit 250 und mehr Beschäftigten aus: Sie erzielen bereits rd. 53 % der Einzelhandelsumsätze und beschäftigen 42 % aller im Einzelhandel tätigen Personen.¹²

Keine Dominanz der Umsätze nach Sortimentsgruppen

Die Verteilung der Umsätze nach Warengruppen im Jahr 2003 zeigt, dass kein dominierendes Sortiment besteht. So beträgt der Anteil der umsatzstärksten Gruppe 8 % des Sortiments „Pharmazeutische Erzeugnisse“.¹³ Anders formuliert: Der Einzelhandel erzielt seinen Umsatz grundsätzlich mit einem vielfältigen Warensortiment.

Dies wiederum bedeutet, dass strukturelle Verschiebungen im Sortiment durch z. B. die Altersentwicklung, kaum gravierende Konsequenzen für die Umsatzentwicklung nach sich ziehen werden, wenn der Handel sich in der Sortimentsveränderung flexibel verhalten kann. Ausnahmen können Fachmärkte bilden, deren Sortiment auf eine bestimmte Altersgruppe abgestimmt ist, wie z. B. Spielzeug.

Im Rahmen der regionalplanerischen Steuerung werden Sortimentsrestriktionen, Kern- und Randsortimentsbegrenzungen, empfohlen, um die Innenstädte zu stärken.

B.2.2) Das verfügbare Einkommen bzw. das Kaufkraftpotenzial

Die oben beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist eine wesentliche Determinante des Konsums. Das Einkaufsverhalten wird jedoch von unterschiedlichen Faktoren bestimmt: Dazu zählen neben dem Preis, der wiederum Ausdruck zahlreicher Kosten- und Leistungsgrößen ist, individuelle Präferenzen und Lebensformen sowie das verfügbare Einkommen.

Für das **Regionalmonitoring Einzelhandel** ist der Zusammenhang „zurückgehende Bevölkerungszahl resultiere in einer sinkenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“ fragwürdig: So kommt die IHK Mittlerer Niederrhein zu dem gegensätzlichen Ergebnis, dass trotz Bevölkerungsrückgang im Kammerbezirk ein leicht positiver Effekt auf die Kaufkraft in Höhe von ca. 42 Mio. € bis 2020 zu verzeichnen ist.¹⁴ Die Ursachen sind vielfältig, beispielweise:

Einfluss des Arbeitsmarktes: So können Quantität und Qualität der Beschäftigungsverhältnisse die Kaufkraftwirkung der Bevölkerungsentwicklung zeitlich begrenzt kompensieren.

Einfluss der wirtschaftlichen Innovationen: Eine auf dynamischen Zukunftsfeldern basierende Wirtschaft kann zu einer prosperierenden regionalen Wirtschaftskraft führen, die mittelbar ebenfalls den individuellen Konsum beeinflusst¹⁵.



Auch zahlreiche Veröffentlichungen, die sich mit den vielfältigen Konsequenzen der alternden Bevölkerung beschäftigen, belegen, dass z. B. die bundesweite Pro-Kopf-Kaufkraft der „Generation 50+“ mit durchschnittlich 21.244 € um mehr als 2.000 € höher ist als die Kaufkraft der unter 50jährigen.¹⁶

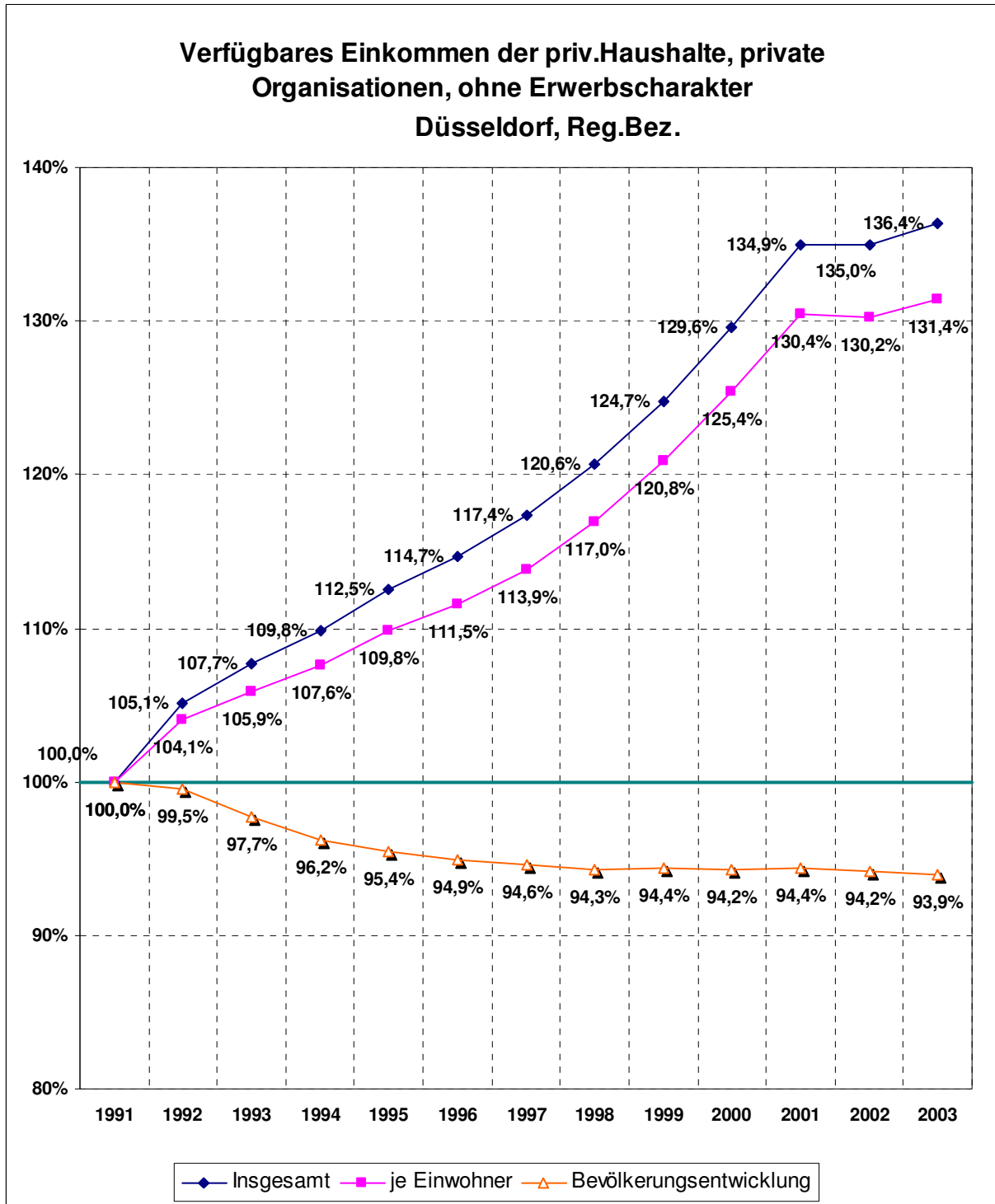
Zunahme des verfügbaren Einkommens im Regierungsbezirk Düsseldorf

Das durchschnittlich verfügbare Einkommen je Einwohner im Regierungsbezirk Düsseldorf¹⁷ stieg von 1991 mit 13.502 € auf 17.474 € je Einwohner im Jahr 2003 (+ 31 %). Obwohl die Kennzahl „verfügbares Einkommen“ nicht definitionsgleich mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ist, bestätigt sie den beschriebenen Zusammenhang auch für den Regierungsbezirk Düsseldorf:

Trotz des Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum um mehr 6 % steigt das verfügbare Einkommen je Einwohner. Diesen Zusammenhang verdeutlicht auch folgende Grafik:



Abbildung 3:

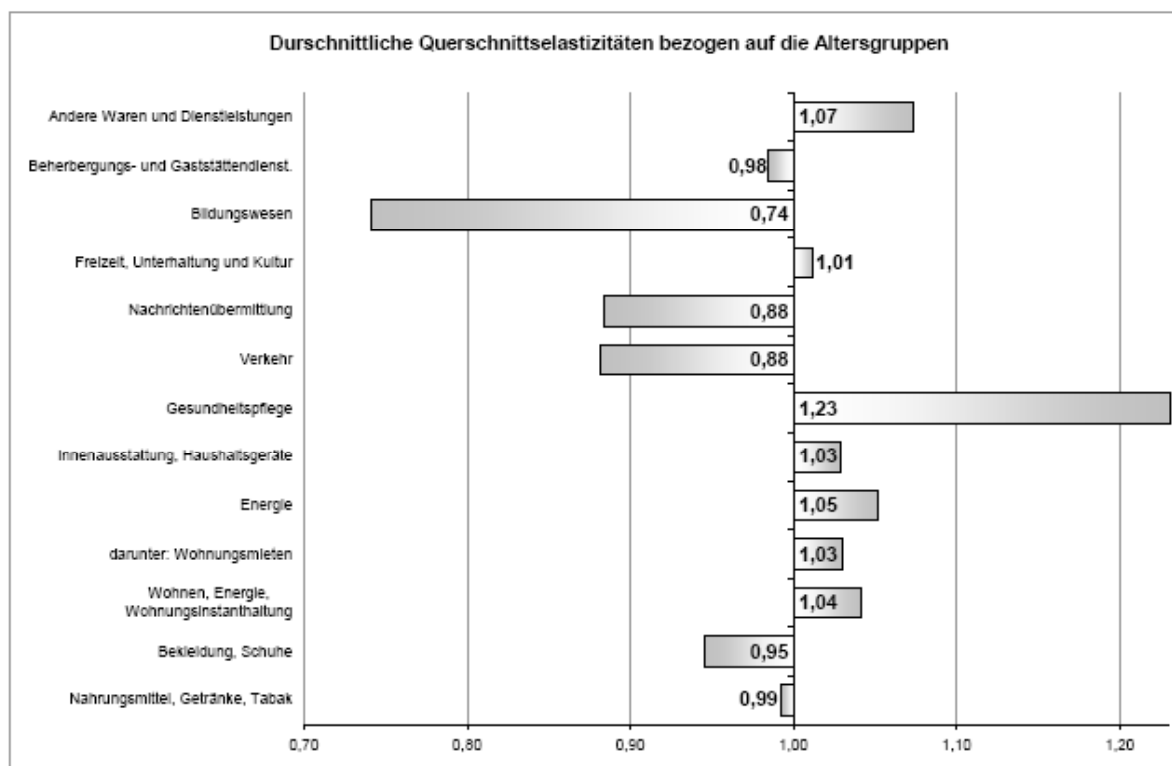


Quelle: Eigene Berechnungen, Dezernat 62, auf Basis der LDS-NRW, Datenbank



Anders die **Änderung der Altersstruktur**: Diese kann sich auf die absolute Konsumhöhe, insbesondere aber direkt auf die **Sortimentsstruktur** auswirken. Das Lebensalter der Menschen prägt das individuelle Kaufverhalten (Prestige- und Marketingeffekte bei der Produktauswahl), persönliche Präferenzen und Vorlieben sowie nicht zuletzt die „lebensalterabhängigen“ Produkte, wie Spielzeug, Schulbedarf, Ausgaben für die Altersvorsorge, Gesundheitspflege und „Hilfsmittel im persönlichen Alltag“. Gesamtwirtschaftlich muss dies kein Widerspruch zu der beschriebenen fehlenden Dominanz einer Sortimentsgruppe sein. Vielmehr werden die Auswirkungen einzelwirtschaftlich zu merken sein. „Egal ob Wellnessanbieter, Händler oder Wohnungsausstatter, nahezu alle Branchen werden sich auf ältere oder älter werdende Konsumenten einstellen müssen.“¹⁸. Anhand durchschnittlicher Querschnittselastizitäten lässt sich der altersgruppenspezifische Konsum grafisch verdeutlichen. Dabei bedeuten Zahlen < 1 eine unterproportionale Veränderung, Zahlen > 1 weisen auf eine überproportionale Veränderung hin.

Abbildung 4: Veränderungen der jeweiligen Konsumgruppe hinsichtlich des Alters



Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein, Demografie und Einzelhandelsentwicklung, S. 12ff.

Hinzu kommen sozioökonomische Trends: Entsprechend der Unterschiede der gegenwärtigen Einkommensstruktur werden sich diese Unterschiede zukünftig bedingt durch die individuell höhere Lebenserwartung verstärkt fortsetzen.¹⁹

Zu den sozioökonomischen Trends zählt auch der Rückgang der Haushalte mit Kindern. Heute wohnen in weniger als einem Drittel aller Haushalte Kinder.²⁰ In einer alternden Gesellschaft kann sich dieser Trend verstärken und über sich ändernde Wohnbedürfnisse zu strukturellen Verschiebungen in der Stadt-Umland-Verflechtung führen. So weist die IHK daraufhin, dass **ältere Menschen zum Teil wieder in die Städte „zurückziehen“**²¹. Mittelbar kann sich dieses in veränderten regionalen Bau- und Bodenpreisen genauso niederschlagen wie in dem Konsum. Insgesamt werden die Entwicklungen zu notwen-



digen Aufwertungen und strukturellen Veränderungen (altersgerechtes Wohnen) von Wohnstandorten führen.

Zusammenfassend formuliert: Konsumenten verschiedener Altersgruppen verfügen über eine unterschiedliche durchschnittliche Kaufkraft und eine verschiedenartige Konsumgüterstruktur. Dieses kann zu strukturellen Änderungen im Handel führen.

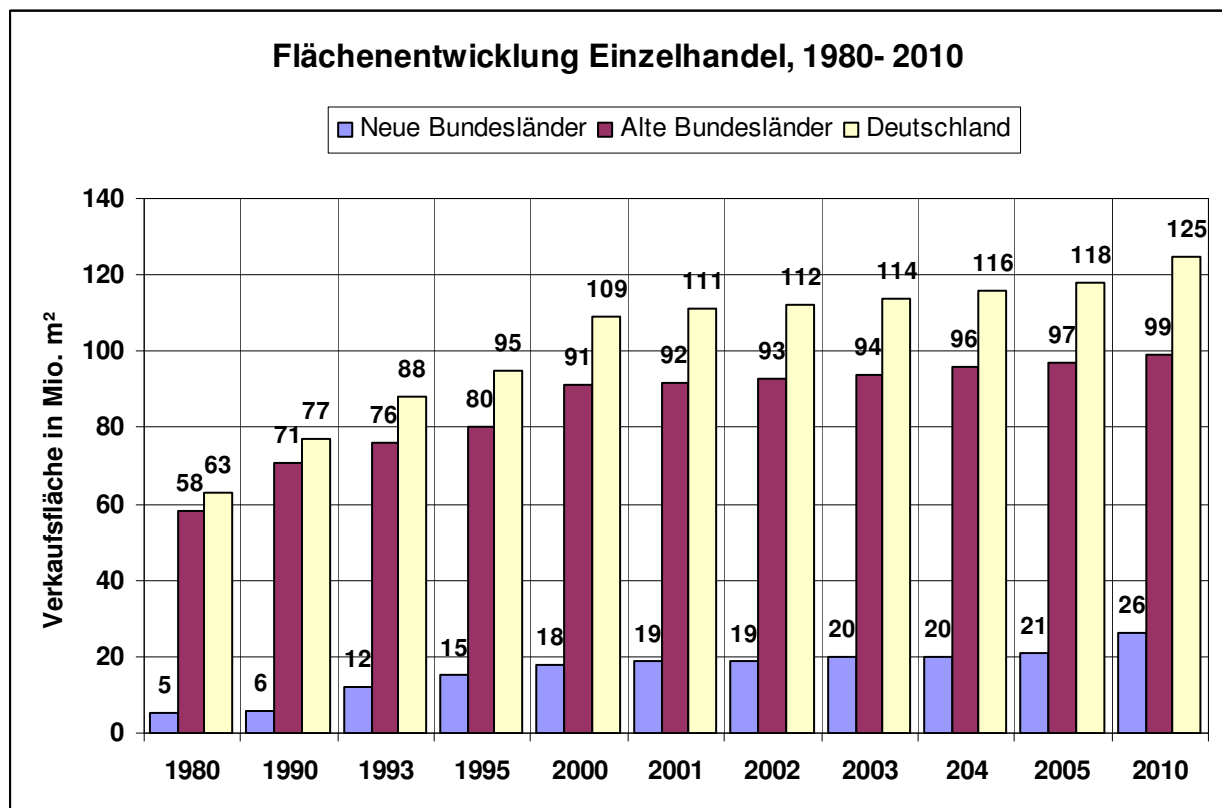
C.) Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Regierungsbezirk Düsseldorf

Grundlage und Steuerungsinstrument des großflächigen Einzelhandels ist die „Fläche“, hier in der Regel die Verkaufsfläche.

C.1) Stetige Zunahme der Verkaufsfläche

Bundesweit verdoppelte sich die Verkaufsfläche im Einzelhandel nahezu: Gemäß Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) stieg die Verkaufsfläche bundesweit seit 1980 von 63 Mio. m² auf 118 Mio. m² Verkaufsfläche im Jahr 2005. Für 2010 prognostiziert der HDE eine Zunahme der Verkaufsfläche in Deutschland auf ca. 125 Mio. m². Wenngleich die relativen Zuwächse in den neuen Bundesländern stärker sind, nahm die Verkaufsfläche der alten Bundesländer von 58 Mio. m² auf 97 Mio. m² Verkaufsfläche (2005) zu und wird gemäß HDE-Prognose weiterhin mit rd. 2 Mio. m² bis 2010 wachsen²².

Abbildung 5: Bundesweite Verkaufsflächenentwicklung, 1980 – 2010



Quelle: Zahlenspiegel 2005, HDE: HGZ 1993, Metro, HDE-Prognose



Ähnlich expansiv die Flächenentwicklung im Regierungsbezirk

Allein in den großen Oberzentren Düsseldorf, Duisburg, Essen wird durch Einzelhandelsgroßprojekte in den nächsten Jahren die (bekannte) Verkaufsfläche um rd. 200.000 m² wachsen. Hinzu können mehr als 40.000 m² neue Verkaufsflächen im CentrO Oberhausen und dem Rhein-Ruhr-Zentrum, Mülheim an der Ruhr, kommen. Zu diesen überregional bekannten Einzelhandelsprojekten, deren Planungszeitraum vor dem Stichtag 2005 verlief, sind allein im Regierungsbezirk Düsseldorf seit dem Erfassungszeitraum folgende, durch die Bezirksplanungsbehörde, abgeschlossene 151 Vorgänge²³ zu addieren.

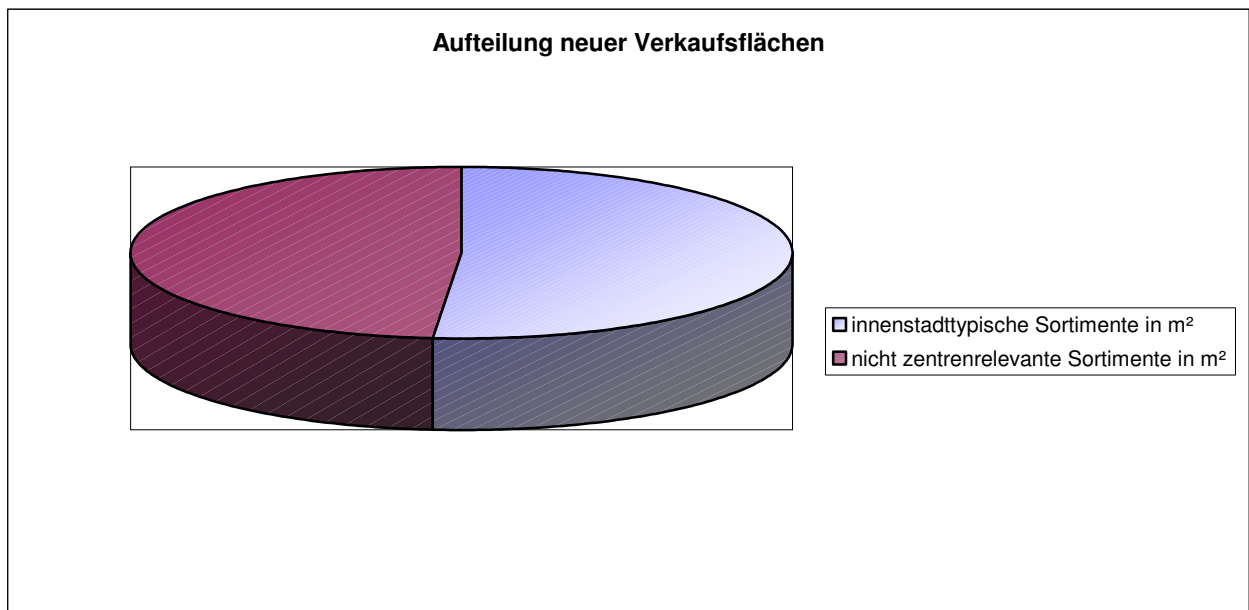
Trotz aller Unsicherheiten sowie weiterer Planungs- und Realisierungsschritte, die genannten Großprojekte nicht mitberücksichtigt, sind von mehr als **346.170 m² neuen Verkaufsflächen** auszugehen.

Diese zusätzlichen Verkaufsflächen umfassen nur die abgeschlossenen Verfahren der **Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf im Zeitraum 2005/2006**, also nur einen kleinen Ausschnitt aller neu geplanter Verkaufsflächen.

Vor dem Hintergrund des Ziels: „Stärkung der Innenstädte“ stehen Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtypischem Hauptsortiment im Mittelpunkt:

- Innenstadtypische Sortimente: + 177.541 m² Verkaufsfläche
- Nicht zentrenrelevantes Sortiment: + 168.629 m² Verkaufsfläche

Abbildung 6: Differenzierung der 2005/2006 geplanten neuen Verkaufsflächen nach Sortimenten in den Kommunen des Regierungsbezirks Düsseldorf



Quelle: Eigene Erhebungen, Dez.61, BR Düsseldorf

Die Abbildung zeigt, dass die ca. 346.170 m² neuen Verkaufsflächen sich fast zu gleichen Teilen in zentren- und nicht zentrenrelevantes Sortiment aufteilen. Damit wird erkennbar, dass:

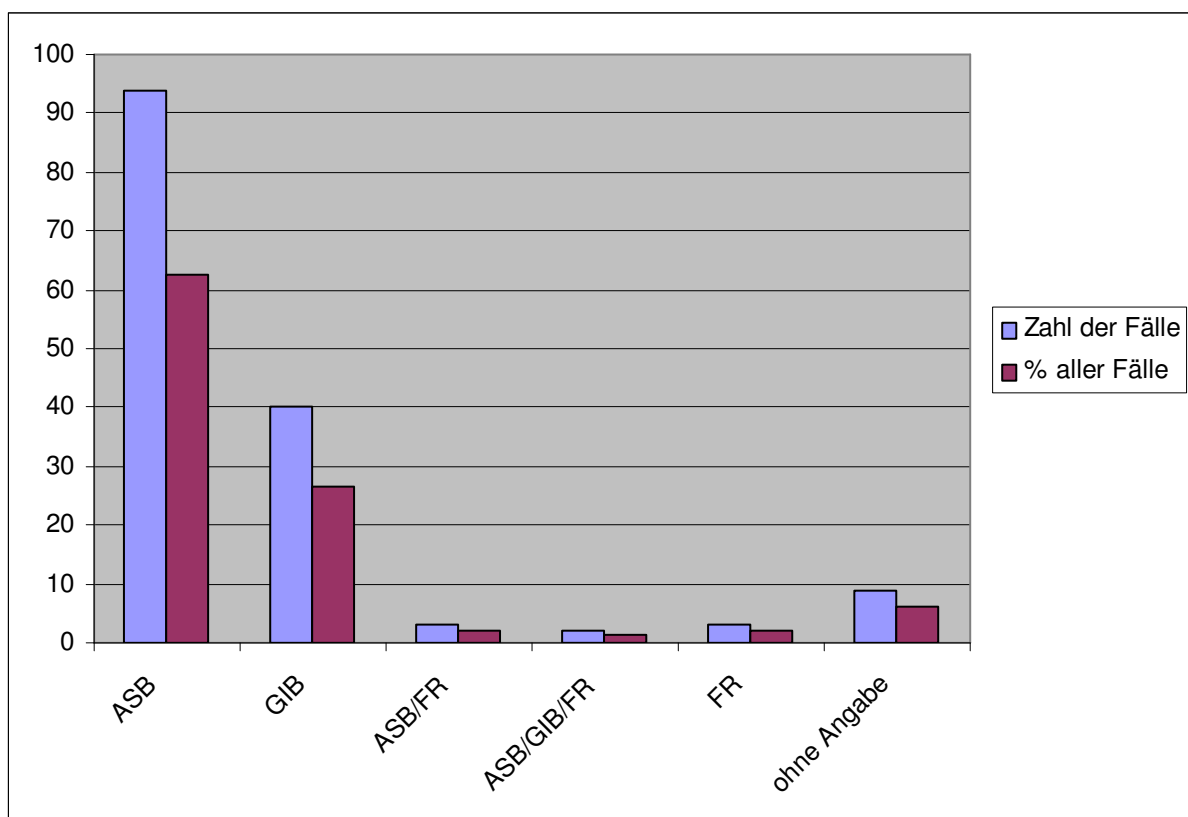
- Verdrängungsprozesse zulasten des Einzelhandelsbestandes, insbesondere des traditionellen Einzelhandels, absehbar sind. Schon heute übersteigen die Einzelhandelsumsätze oft das kommunale Kaufkraftpotenzial²⁴.



- Sortimentsveränderungen aus dem nicht zentrenrelevanten Bereich hin zu zentrenrelevanten Sortimenten, z. B. durch Verschiebungen des Verhältnisses Kern- und Randsortiment, die Anstrengungen zugunsten attraktiver Innenstädte erschweren können. Durch diese Verschiebungen würde „schleichend“ ein zunehmendes großflächiges zentrenrelevantes Sortiment an nicht zentralen Standorten angesiedelt werden.

Für das vorliegende Einzelhandelsmonitoring ist es wichtig, wie sich die ausgewerteten Fälle auf die regionalplanerischen Bereiche verteilen. Anzahl und jeweiliger Planungsbereich ergeben sich aus folgender Grafik:

Abbildung 7: Großflächige Einzelhandelsplanungen nach Gebieten des GEP 99, 2005/2006, absolute Zahl und Anteil an allen Fällen



Quelle: Eigene Erhebungen, Dez.61, BR Düsseldorf

63 % der Einzelfälle wurden in den beiden Jahren 2005/2006 **zielkonform im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)** geplant.

Mehr als ein Viertel, **fast 27 %**, wurden **im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) geplant**.

Gemäß GEP 99 in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NW ist dies nur in Ausnahmefällen²⁵ möglich. (z.B. Geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe, Entwicklung städtebaulich integrierter Brachflächen unter 10ha). Zu untersuchen ist, welchen Ausnahmen wie häufig im Rahmen des landesplaneri-



schen Verfahrens zugestimmt wurde. „Ist das Instrument zur Zielerreichung geeignet?“ Der genannte Anteilswert von fast 27 % aller Vorgänge kann kaum mehr als Ausnahme klassifiziert werden. Daher scheint dieses Instrument aus heutiger Sicht **reformbedürftig**:

Die gegenwärtig von der Landesplanungsbehörde erarbeitete Novelle des **§ 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro)** legt fest, dass großflächige Einzelhandelsansiedlungen nur im ASB stattfinden dürfen. Eine ausnahmsweise Ansiedlung im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ist für Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dann nicht mehr möglich. Nach Rechtskraft der Novelle ist zu überprüfen, wie der GEP99 zeichnerisch oder textlich anzupassen ist.

Im noch gültigen Einzelhandelserlass sind für die heutigen Ausnahmen Sortimentsbegrenzungen für das zentrenrelevante Kernsortiment festgelegt. Für die Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf sind folgende Sortimentsstrukturen im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen erfasst (2005/2006):

Sortimentsstruktur der 40 Einzelfälle im GIB, Verkaufsflächen, 2005/2006:

- Verkaufsflächen zentrenrelevant: insgesamt 42.688 m²
- Verkaufsflächen nicht zentrenrelevant: insgesamt 113.949 m²

Es wird deutlich, dass es sich dabei nicht nur um Beschränkungen der zentrenrelevanten Randsortimente handeln kann: Gemäß der gesetzlich ermöglichten Ausnahmen²⁶ wurden auch Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im GIB zugestimmt.

Hinsichtlich der Rechtsgrundlagen ist erkennbar, dass von allen Verfahren die nach Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass²⁷ entschieden wurden, 30 % im GIB angesiedelt werden. Von den abgeschlossenen Verfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz werden etwas mehr als ein Viertel (15 Verfahren = 25,4 %) im GIB angesiedelt werden. Ob sich hier ein Zusammenhang andeutet, kann erst bei längeren Zeitreihen geklärt werden.

C.2) Strukturverschiebung zugunsten von Discountern

Bundesweit lässt sich der Trend zu mehr Discountern bei gleichzeitigem Rückgang des traditionellen Einzelhandels belegen, wobei in der folgenden Tabelle der Umsatz als Messgröße dient:

Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel (LEH), bundesweit:

Zunahme:

Discounterisierung **von 32,1% im Jahr 2000 auf 40,9 % im Jahr 2005**

Drogeriemärkte: **von 7,5 % im Jahr 2000 auf 8,3 % im Jahr 2005**

Rückgang:

Traditioneller LEH < 800 m² Verkaufsfläche **von 20,6 % im Jahr 2000 auf 13,5 % im Jahr 2005**

Vollsortimenter > 800 m² Verkaufsfläche **von 39,8 % im Jahr 2000 auf 37,3 % im Jahr 2005**

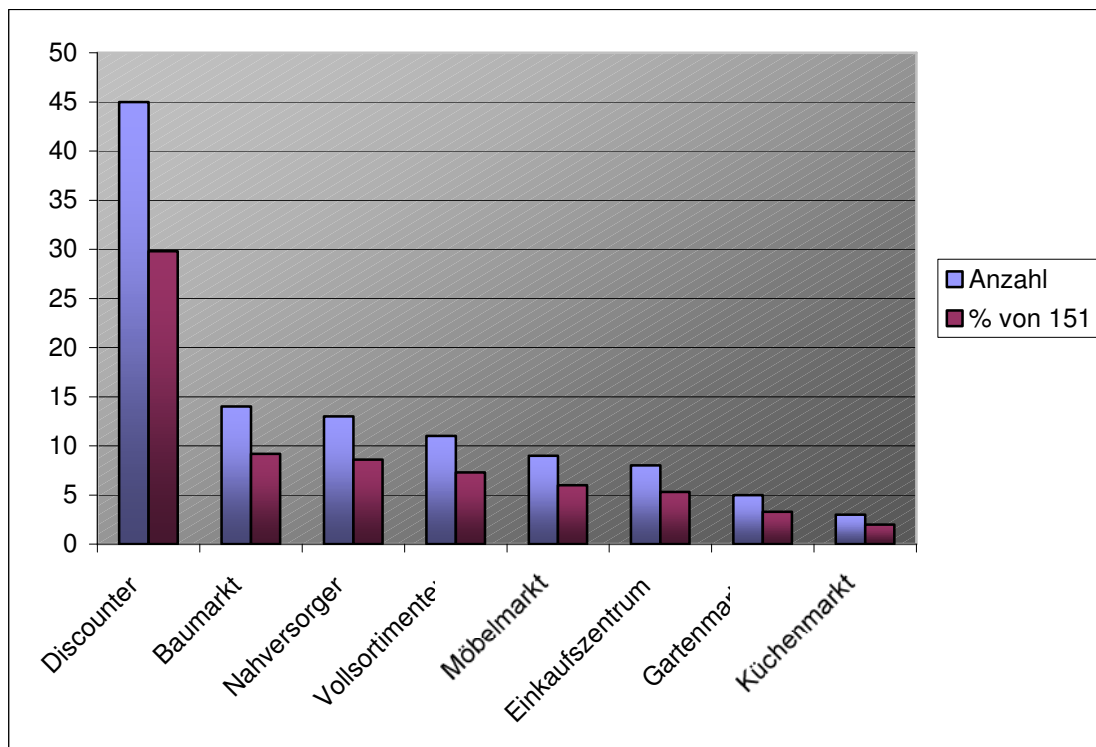
Quelle: GfK-Panel, August 2006, Consumer Index



Während der Umsatz der Lebensmitteldiscounter in fünf Jahren auf mehr als 40 % anstieg, verlor der traditionelle Lebensmitteleinzelhändler zeitgleich rd. 7 %.

Ähnlich entwickelten sich die Betriebstypen im Regierungsbezirk Düsseldorf, 2005 bis 2006:

Abbildung 8: Auswertung aller 151 abgeschlossenen Verfahren nach Betriebstypen im Regierungsbezirk Düsseldorf, 2005/2006



Quelle: Eigene Erhebungen, Dez. 61, BR Düsseldorf, Zu den Datenunsicherheiten vgl. Abschnitt A

Trotz aller Vorsicht bestätigen die Zahlen für den Regierungsbezirk Düsseldorf den Trend zu einer stärkeren Zunahme der Discounter. So stehen 45 Verfahren für Discounter, 24 Verfahren für Nahversorger und Vollsortimenter zusammen gegenüber.

Bezogen auf die Vollsortimenter lässt sich hier nur feststellen, dass diese mit 7,3 % den geringsten Anteil an allen Verfahren, bezogen auf das Hauptsortiment „Lebensmittel“, aufweisen.

C.3) Verfahrensbeschleunigung durch Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK)

Im Regierungsbezirk Düsseldorf gibt es zur Zeit vier Regionale Einzelhandelskonzepte:²⁸

- Interkommunales Einzelhandelskonzept Kreis Mettmann (INTEK),
- Regionales Einzelhandelskonzept „Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf“,
- Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Viersen,
- Regionales Einzelhandelskonzept Bergische Städte.



Ein gemeinsames Ziel aller kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ist die Beschleunigung langwieriger Verwaltungsverfahren, z. B. durch informelle Vorgespräche oder Moderationsverfahren. In den Jahren 2005/2006 lässt sich auf Basis der 151 abgeschlossenen Verfahren feststellen:

Dauer eines regionalplanerischen Verfahrens auf Basis eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes im Regierungsbezirk Düsseldorf, 2005/2006:

REHK vorhanden: 81 abgeschlossene Fälle: durchschnittlich **17,1 Tage**,

REHK nicht vorhanden: 70 abgeschlossene Fälle: durchschnittlich **23,7 Tage**

Quelle: Eigene Erhebungen, Dez.61, BR Düsseldorf

Für mehr als die Hälfte (81) aller Verfahren zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben bestehen Regionale Einzelhandelskonzepte. Diese konnten durchschnittlich schneller abgeschlossen werden als Einzelhandelsvorhaben in solchen Ansiedlungsgemeinden, die an keinem Regionalen Einzelhandelskonzept beteiligt waren.

Eine weitergehende Analyse nach Rechtsgrundlagen (§ 32 Landesplanungsgesetz bzw. Vorlage nach Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass) bestätigt die festgestellte Verfahrensbeschleunigung.²⁹ Auch die folgende Betrachtung besonders zeitaufwendiger Verfahren bestätigt die verkürzende Wirkung Regionaler Einzelhandelskonzepte:

Verfahrensdauer besonders zeitaufwendiger Verfahren, 2005/2006, Regierungsbezirk Düsseldorf

durchschnittliche Dauer in Tagen:	>30 Tage	>40 Tage	>50 Tage:
Verfahren in Gemeinden mit REHK	16	10	5
Verfahren in Gemeinden ohne REHK	15	12	11

Quelle: Eigene Erhebungen, Dez.61, BR Düsseldorf

Interessant ist auch die Spannweite der Verfahrensdauer, differenziert nach Beteiligung an einem REHK:

Spannweite der Verfahrensdauer abgeschlossener Verfahren im Regierungsbezirk, 2005/2006:

151 Verfahren insgesamt, durchschnittlich: 20,2 Tage:

Verfahren in Gemeinden **mit REHK** Spannweite bis zu **94** Tagen

Verfahren in Gemeinden **ohne REHK** Spannweite bis zu **127** Tagen

Quelle: Eigene Erhebungen, Dez.61, BR Düsseldorf

Es zeigt sich, dass Regionale Einzelhandelskonzepte zu der gewollten kürzeren Verwaltungsverfahrensdauer führen. Sie sind somit auch Bestandteil wirtschaftsfördernder Instrumente einer Kommune.



D.) Handlungsempfehlungen

Das vorgestellte Regionalmonitoring – Modul: Einzelhandel – bestätigt bundesweite Trends für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Dabei zeigen die einen oder anderen Daten positive und negative Entwicklungstrends auf, die zugleich Anlass für ein aktives Gegensteuern bieten:

Das **Planerfordernis** ist weiterhin notwendig, um Gebiete, die aus heutiger landesplanerischer oder städtebaulicher Sicht für Einzelhandelsansiedlungen nicht vertretbar wären. Dazu zählen potenzielle Standorte für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im GIB genauso, wie das stetige Vordringen der Discounter zulasten eines bunten Nahversorgungsangebots. Zudem greifen deren wöchentlich wechselnden Sonderaktionen in das funktionierende Gefüge der Haupt- und Nebenzentren jeder Kommune ein.

Aufgezeigt wurden die vielfältigen demografisch bedingten Veränderungen: Klar abgegrenzte Politikbereiche und primär intrakommunale Zuständigkeiten können die mehrdimensionalen Strukturverschiebungen nur partiell erfassen. Neue Kooperationsformen zwischen Kommunen und öffentlichen Institutionen sind genauso notwendig, wie die zunehmende Zusammenarbeit zwischen Immobilieneigentümern (Einzelhandel und Wohnungen) und privaten sowie öffentlichen Versorgern. Wertverlusten im Bestand und interkommunalen Wanderungsprozessen ist entgegenzuwirken. **Qualitative Kooperationen** in den Stadtteilen und –zentren zwischen privaten und öffentlichen Akteuren sind erforderlich und sollten effizient gestaltet werden.

Dazu zählen solche Arbeits- und Wohnsituationen, die für ältere und jüngere Menschen und Familien attraktiv sind. Wie innerhalb der Stadtpolitiken entsteht auch hier eine Querschnittsaufgabe, die koordiniertes Handeln privater und öffentlicher Akteure fordert.

„Aufgabe der Raumordnung ist es, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen Nordrhein-Westfalens sicherzustellen.“³⁰ In den vergangenen wachstumsorientierten Jahrzehnten konnte ein „Ausstattungskatalog“ angestrebt werden. Bei regional unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung müssen jedoch Konzepte für schrumpfende Städte handlungsleitend werden. Maßnahmen gegen eine wachsende kleinräumige Spaltung innerhalb der Städte sind zu entwickeln, auch um dem Wirtschaftsfaktor Einzelhandel attraktive Rahmenbedingungen zu erhalten.

Die Daten zum Verhältnis Fläche - Einzelhandel - Beschäftigung können weiteren Handlungsbedarf aufwerfen: Die gleichzeitige Zunahme der Verkaufsfläche bei Rückgang der Beschäftigungszahlen führt zu der These, dass Fläche Beschäftigte ersetzt. Nachhaltiges Wirtschaften beinhaltet einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource „Fläche“. Gegen eine weitere Flächeninanspruchnahme außerhalb zentraler Versorgungsbereiche spricht auch, dass sich der Trend zu überwiegend autoabhängigen Standorten nicht fortsetzen wird. Die geringere Mobilität, in Verbindung mit einem eventuell anderem Einkaufsverhalten älterer Bevölkerungsgruppen, kann Standorte in Innenstädten und Nebenzentren begünstigen. In besonderem Maße gilt dieses für die wohnungsnaher Versorgung, die über die klassische Nahversorgung hinausgehend auch entsprechende Dienstleistungen umfassen kann. Zudem können hier positive Wirkungen auf die Beschäftigung entstehen.

Sortimentsrestriktionen außerhalb der Zentren dienen der Attraktivität in den Innenstädten. Die Analyse ergab, dass der Handel zukünftig verstärkt flexibel hinsichtlich Sortimentsbreite reagieren muss (z. B. Sortimentserweiterung im Bereich Spielzeug, hin zu Freizeit, Rheinische Post: „Im Trend: Spielzeug für 50+“ vom 02.02.2007). Die dargestellte hohe Zahl der Einzelhandelsplanungen im GIB ist, wie ausgeführt, ein Indikator für den Modifizierungsbedarf hinsichtlich neuer Einzelhandelsplanungen in GIB. Eine erste Änderung zeigt der gegenwärtige Gesetzesentwurf des § 24a Landesentwicklungsprogramm auf. Potenzielle Ansiedlungen an diesen Sonderstandorten bedürften somit einer intensiveren planerischen Analyse des Bereiches: Wären die Kriterien für einen ASB erfüllt? Sind weitere Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen planerisch sinnvoll?



Schon heute ist ein tendenzieller Richtungswechsel des großflächigen Einzelhandels „Zurück in die Innenstadt“ zu beobachten. So lag der Anteil der nicht zentral gelegenen Einkaufszentren bis 1995 bei 25 % aller neuer Einkaufszentren. In den letzten Jahren ging dieser Anteil auf 5 % zurück. Dennoch ist auch bei diesen Ansiedlungen auf eine funktionierende Integration zum vorhandenen Einzelhandel in den Zentren zu achten.

Die möglichst flächendeckende Erarbeitung Regionaler Einzelhandelskonzepte bzw. alternativer interkommunaler Kooperationen wird angesichts der Verkürzung der regionalplanerischen Verfahren im Vergleich zu den Verfahren, die nicht Bestandteil einer interkommunalen Kooperation sind, weiter empfohlen.

Anhang:

Tabelle 1:

Bevölkerung 2005*) und 2025 nach kreisfreien Städten und Kreisen des Regierungsbezirks Düsseldorf			
Verwaltungsbezirk	Bevölkerung		Veränderung 1.1.2025 gegenüber 1.1.2005 %
	01.01.2005	01.01.2025	
in 1000			
Kleve, Kreis	306,9	323,7	5,5%
Düsseldorf, krfr. Stadt	572,7	588,4	2,7%
Viersen, Kreis	304,3	302,2	-0,7%
Neuss, Rhein-Kreis	446,3	433,0	-3,0%
Wesel, Kreis	477,2	460,3	-3,5%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	262,0	249,3	-4,8%
Mettmann, Kreis	506,1	477,7	-5,6%
Solingen, krfr. Stadt	164,2	153,2	-6,7%
Krefeld, krfr. Stadt	238,3	220,7	-7,4%
Essen, krfr. Stadt	588,1	539,0	-8,3%
Oberhausen, krfr. Stadt	219,3	201,0	-8,4%
Mülheim an der Ruhr, krfr. St.	170,3	153,2	-10,1%
Wuppertal, krfr. Stadt	361,1	324,5	-10,1%
Duisburg, krfr. Stadt	504,4	449,7	-10,8%
Remscheid, krfr. Stadt	116,8	102,6	-12,2%

Stichtag 01.01.2005: Ergebnis der Fortschreibung



Quellennachweis:

Bezirksregierung Düsseldorf, Schriftenreihe Datenmosaik:

- Zur Bevölkerung: Datenmosaik 2005: „Die demografische Entwicklung und ihre Folgen“, Datenmosaik 2006: „Bevölkerungsvorausberechnung 2005-2025“,
- Datenmosaik 2006: „Stärke durch Innovation, Zukunftsfelder der Wirtschaft an Rhein und Ruhr“, Bezirksregierung Düsseldorf, 21. Ausgabe, Düsseldorf, Nov. 2006

www.brd.nrw.de/BezRegDdorf/hierarchie/aufgaben/Abteilung_6/Dezernat_62/Statistische_Daten/index.php

IHK Mittlerer Niederrhein, Krefeld, Mönchengladbach, Neuss:

- Rainer Növer: Demografie und Einzelhandelsentwicklung.

www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

IHK Nord-Westfalen:

- Die demografische Herausforderung, Auswirkungen auf Kaufkraft, Einzelhandelsumsätze und verbraucherorientierte Infrastruktur in den Kreisen und kreisfreien Städten des IHK-Bezirks Nord-Westfalen, Gutachten, Prof. Dr. Ulrich van Suntum, Münster, Januar 2005,
- Perspektiven für den Einzelhandel, Beitrag des Handelsausschusses der IHK Nord-Westfalen zur Diskussion um Strukturwandel und Wettbewerb, Münster, Oktober 2005

www.ihk-nordwestfalen.de

Institut für Landes- und Stadtentwicklung des Landes NRW, Dokumentation: „Aspekte der demografischen Entwicklung in NRW“, Workshop 11.10.2002, Dortmund, März 2003,

- Prof. Dr. Klemmer: Demografische Herausforderung für NRW,
- Prof. Dr. Strohmeier: Innerstädtische Entwicklungsprozesse am Beispiel des Ruhrgebiets

www.ils.nrw.de

GfK: GfK panel services, Deutschland 2006

- GfK-Studien: „Die haben doch keine Ahnung“ – GfK-Studie zu Generation 50+ sowie GfK-Studie: „Grau, rüstig und kauffreudig“, Andres Reidl, , Juli 2005,
- Elisabeth Niejahr: „Wir, die Generation Silber von morgen“, Referat auf der GfK-Tagung: „Generation Silber: Marketing für die Märkte von morgen“, 8. Juli 2005, Nürnberg

www.gfk.de

www.gfk-verein.de

LDS

Bevölkerungsprognose; Datenbank zum Einzelhandel

- LDS-NRW, Datenprofil, Statistische Daten für ausgewählte Verwaltungsbezirke des Landes NRW, Düsseldorf, 2005,
- LDS NRW, Umsatz und Beschäftigung im Einzelhandel NRW, Sept. 2006, Messzahlen

www.lds.nrw.de





Statistisches Bundesamt

- Wirtschaft und Statistik, Band 8/2006: Strukturdaten des Einzelhandels im Jahr 2003, Peter Roßmann, Elmar Wein, S. 820 ff., Wiesbaden 2006

www.destatis.de

Tagung

- "Demographischer Wandel - Herausforderung für Stadt- und Regionalentwicklung", Jahrestagung der Deutschen Akademie für Landeskunde e. V. (DAL) in Kooperation mit dem ILS NRW am 27. und 28. Oktober 2006 in Dortmund.

www.deutsche-landeskunde.de

www.ils.nrw.de/zwl/aktuell/veranst/061027p.html

¹ GEP-Ziele:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen

(1) Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Bereiche für Gewerbe- und Industriebetriebe sichern

(1) In den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sollen gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden.

(2) Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - soll bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

(3) Grenzen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Allgemeine Siedlungsbereiche aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden.

Auszug aus der Erläuterung zur Regelung von Ausnahmen EZH in GIB (2): ... Für bereits bestehende Betriebe ist ausnahmsweise die Darstellung von Sonderbauflächen in der Bauleitplanung möglich einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen. Die Möglichkeit der Darstellung von Sonderbauflächen in der Bauleitplanung gilt auch für städtebaulich integrierte Brachflächen unterhalb von 10ha. Dabei darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.

² **Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass Vorlage von Bauanträgen bei der Bezirksregierung**

Ist beabsichtigt, Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten oder Sondergebieten i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund vorhandenen Baurechts nach §§ 30 bis 35 BauGB ohne vorherige rechtskräftig abgeschlossene Bauleitplanung auf der Grundlage der BauNVO 1977, 1986 oder 1990 zuzulassen, und zwar

1. einzelne Vorhaben mit mehr als 1200 m² Geschossfläche oder 700 m² Verkaufsfläche,

2. mehrere Einzelvorhaben von jeweils nicht wesentlich unter 1200 m² Geschossfläche in räumlicher Nähe und in zeitlichem Zusammenhang,

3. einzelne Vorhaben geringerer Größe in kleineren Gemeinden (vgl. Nr. 2.3.2),

4. Vorhaben über 3 000 m² Geschossfläche, die nicht überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen, so hat die Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung oder eines Vorbescheides den Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage mit der Begründung der beabsichtigten Entscheidung auf dem Dienstweg der Bezirksregierung vorzulegen. Dabei ist insbesondere auf die Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einzugehen, vor allem, wenn solche Auswirkungen sich im Zusammenhang mit anderen ähnlichen Vorhaben in räumlichem oder



zeitlichem Zusammenhang ergeben können. Dies erübrigt sich bei Einkaufszentren, weil die genannten Auswirkungen bei diesen stets anzunehmen sind.

Die Bezirksregierung überprüft die beabsichtigte Entscheidung und teilt das Ergebnis der unteren Bauaufsichtsbehörde mit. Vor Eingang einer positiven Entscheidung der Bezirksregierung darf ein Vorhaben nicht zugelassen werden. Äußert sich die Bezirksregierung nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, kann die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung der Bezirksregierung ausgehen.

³ Vgl. Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses NW

⁴ Vgl. LDS-NRW, DSTATIS

⁵ Vgl. LDS

⁶ Die zunehmende Heterogenität der Bevölkerung durch Wanderungsbewegungen Deutscher und Nicht-Deutscher wird vorliegend nicht weiter diskutiert.

⁷ Vgl. Datenmosaik 2006, S. 6

⁸ LDS-NRW: 634.069, im Regierungsbezirk Düsseldorf: 190.183 Beschäftigte

⁹ LDS-NRW, Datenprofil

¹⁰ LDS NRW, Umsatz und Beschäftigung im Einzelhandel NRW, S.12 ff.

¹¹ Vgl. Abschnitt C.2)

¹² Statist. Bundesamt, S. 820 ff.: Gleichzeitig tätigten diese Großunternehmen knapp 64 % der Investitionen

¹³ Vgl.: Tabelle: Die 10 umsatzstärksten Warengruppen im Einzelhandel 2003

¹⁴ Vgl. IHK Mittlerer Niederrhein, Demografie und Einzelhandelsentwicklung, S. 15ff.

¹⁵ Datenmosaik 2006: Stärke durch Innovation

¹⁶ Vgl. GfK, Tagung, 08.07.2005

¹⁷ Definition gemäß LDS-NRW: „Das verfügbare Einkommen entspricht dem Geldbetrag, der nach Abschluss der Umverteilung der Erwerbs- und Vermögenseinkommen über empfangene und geleistete laufende Übertragungen für den letzten Verbrauch und die Ersparnis zur Verfügung steht“; Quelle: LDS-NRW, Datenbank.

¹⁸ A. Reidl, Agentur für Generationen-Marketing, in: GfK- Tagung: 8.07.2005.

¹⁹ E. Niejahr, GfK-Tagung

²⁰ So auch IHK Nord-Westfalen, Die demografische Herausforderung, S. 5 ff.

²¹ IHK Nord-Westfalen, Die demografische Herausforderung, S.42.

²² HGZ 1993, Metro, HDE-Prognose: Flächenentwicklung Einzelhandel, 1980-2010

²³ Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz und Vorlage nach Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass

²⁴ Vgl. die entsprechenden Zahlenwerte aus z. B. den Regionalen Einzelhandelskonzepten

²⁵ Das GIB-Ziel sieht verschiedene Ausnahmen vor, vgl. GEP 99, Kapitel 1.1.3, Ziel 1 und Fußnote 27:

²⁶ Ausnahmen gemäß Ziel 1, GEP 99: Sonderbauflächen für bereits bestehende Betriebe, notwendige geringfügige Bestandserweiterungen und städtebaulich integrierte Brachflächen unterhalb 10 ha, dabei darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.

²⁷ Vgl. Fußnote 2

²⁸ Analysen und Regelungsgehalt der unterschiedlichen Regionalen Einzelhandelskonzepte können hier nicht diskutiert werden. Die konkreten Inhalte finden sich in den entsprechenden Konzepten und, soweit vorhanden, Internetauftritten. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen wurde in der letzten Regionalratssitzung vorgestellt.

²⁹ Verfahren nach Zif. 5.6: REHK vorhanden.: Verfahrensdauer im Schnitt 12,1 Tage, REHK nicht vorhanden: Verfahrensdauer im Schnitt 17,5 Tage. Verfahren nach § 32LPIG: REHK vorhanden: Verfahrensdauer im Schnitt 24,1 Tage, REHK nicht vorhanden: Verfahrensdauer im Schnitt 33,5 Tage. Spannweite: 127 Tage. Quelle: Eigene Erhebungen, Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 61.

³⁰ LT-Drucksache 14/3451, abgeleitet aus Art. 72 Abs. 2 GG