



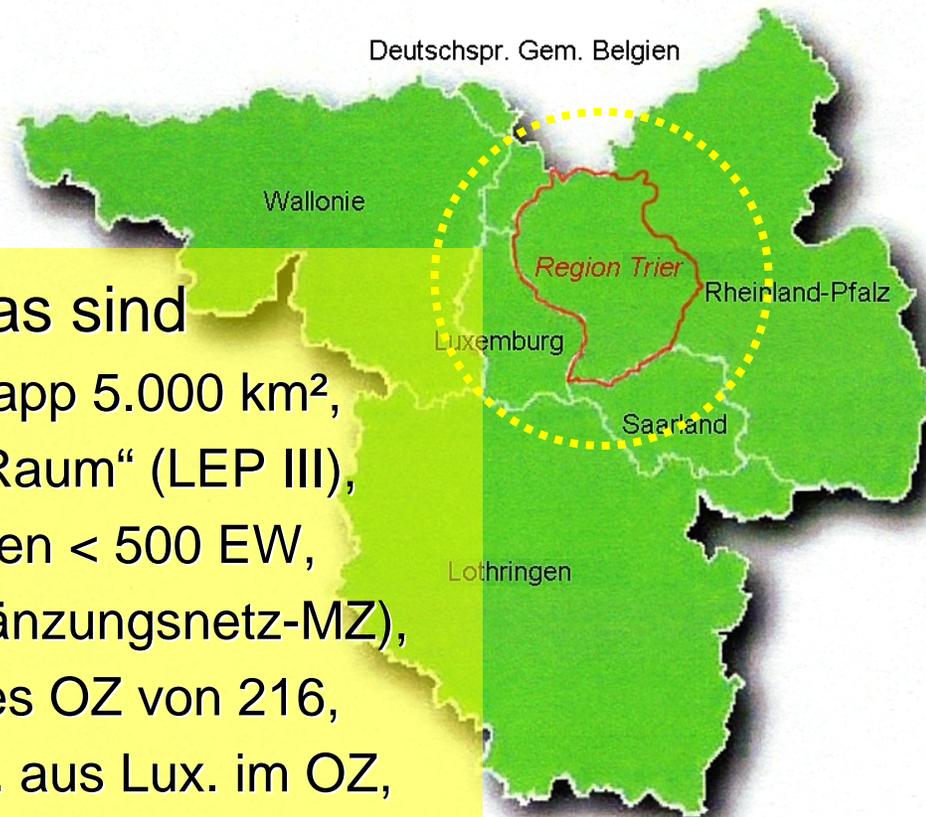
*Interkommunale
Einzelhandelskonzepte*

*Konfliktminimierung, Arbeitsteilung,
Versorgungssicherung*

Fachtagung zum LEP IV „Neue Ansätze zur
Steuerung des großflächigen EZH in RLP“
Mainz, 19.10.2005

Die Grossregion

SaarLorLux+



Die Region Trier, das sind
... rd. ½ Mio EW auf knapp 5.000 km²,
... zu 97 % „ländlicher Raum“ (LEP III),
... rd. 1/3 der EW in Orten < 500 EW,
... 1 OZ, 8 MZ (+ 2 Ergänzungsnetz-MZ),
... Handelszentralität des OZ von 216,
... 20 bis 30 % EZH-Kd. aus Lux. im OZ,
... bis zu 40 % Umsatzanteile mit Kd. aus
Lux. in einzelnen EZH-Unternehmen.

Präsentationsablauf:

- **Einführung**
(ordnungsrechtlicher Rahmen, EZH-Trends, Kooperationsmotive)
- **Konfliktminimierung, Arbeitsteilung**
(Beispiel einer kommunalen EZH-Vereinbarung aus der Region Trier, Ausblick auf ein regionales EZH-Konzept)
- **Arbeitsteilung, Versorgungssicherung**
(Interkommunale Konzepte zur Sicherung der Nahversorgung?)
- **Fazit**



-- Einführung: Kooperationsmotive – [aus planerischer Sicht]

- Hintergründe:
 - *Trends im EZH: „Grüne Wiese“, Discounterisierung und Filialisierung, Umsatzstagnation/-rückgang ... ,*
 - *Ordnungsrechtlicher Rahmen: Festlegungen aus LEP und ROP (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, regionale Ausgestaltungen ...); Baurecht.*

- Motivation zur interkommunalen Kooperation:
 - Attraktiver EZH und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen,
 - Vermeidung ordnungsrechtlicher Zwänge,
 - Gestaltung von unterhalb der rechtlich sanktionierbaren Schwelle liegenden EZH-(Fehl-)Entwicklungen.

-- Konfliktminimierung --

„Vereinbarung der Kommunen Konz, Saarburg, Schweich und Trier über die zukünftig gemeinsame Vorgehensweise zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“

- **Ausgangslage (Anfang 2000):** Einzelhandelskonzepte für die Stadt Trier und die Umlandstädte Konz, Saarburg und Schweich lagen vor, woraus eine gemeinsame Entwicklungsstrategie abgeleitet werden sollte.
- **Extern moderierter Prozess:** Erarbeitung der Vereinbarung unter Mitwirkung der Kommunen, des Landkreises, der PLG, oberer und oberster Landesplanungsbehörde sowie der Kammern in einer workshop-Reihe.
- **Unterzeichnung der Vereinbarung durch die Partnerkommunen am 12.06.2003.**

Friedensvertrag auf kommunaler Ebene

Trier, Konz, Saarburg und Schweich schließen „Interkommunale Vereinbarung“ in Sachen Einzelhandel – **Kooperation statt Kleinkrieg**

Von unserer Mitarbeiterin
GABRIELA BÖHM

TRIER Einmalig in Rheinland-Pfalz: Die Städte Trier, Saarburg, Konz und Schweich haben eine „Interkommunale Vereinbarung Einzelhandel“ getroffen. Damit haben die Kommunen eine Basis für die zukünftige gemeinsame Vorgehensweise zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gefunden.

An großen Worten herrschte kein Mangel. Als „historisches Werk“ bezeichnete Wirtschaftsdezernentin Christiane Horsch die „Interkommunale Vereinbarung“, zu deren Unterzeichnung die Stadt- und Verbandsbürgermeister aus Konz, Saarburg und Schweich gekommen waren. Von „schwierigen Diskussionen und dem Vertrauen auf ein partnerschaftliches Miteinander“ sprach der Schweicher Verbandsbürgermeister Berthold Biwer, und sein Stadtbürgermeister-Kollege Vitus Blang merkte gar an, dass er „fast die Hoffnung auf einen Abschluss aufgegeben hatte“.

Das gefeierte Vertragswerk soll eine Frage regeln, um die es in der Vergangenheit zwischen den Kommunen immer wieder Streit gegeben hatte: Die Ansiedlungen und Erweiterungen im Einzelhandel. Als beispielsweise Möbel Martin in Konz siedelte, ging die Stadt Trier auf die Barrikaden. Als die Trierer ihrerseits in Castelforte ein neues Gewerbegebiet schufen, rea-



Gipfeltreffen im Trierer Rathaus: Wirtschaftsdezernentin Horsch konnte die Bürgermeister (v.l.) Biwer (VG Schweich), Manns (Konz), Schartz (VG Saarburg), Blang (Stadt Schweich) und Blatt (Stadt Saarburg) begrüßen. Foto: Gabriela Böhm

gierte man in Schweich sauer. Den Ansiedlungs-Wildwuchs soll nun das Regelwerk der „Interkommunalen Vereinbarung Einzelhandel“ begrenzen. Die Verhandlungen dazu waren in fünf Workshops unter neutraler Moderation einer

Kölner Unternehmensberatung intensiv und durchaus kontrovers geführt worden – daran ließen die Beteiligten gestern im Trierer Rathaus keinen Zweifel. Die Vereinbarung regelt im Einklang mit dem Landesentwick-

lungsprogramm und dem Regionalen Raumordnungsplan wesentliche Punkte der künftigen Einzelhandelsentwicklung zwischen den Städten. So wird festgehalten, welche Zonen bei einer Ansiedlung die Interessen der anderen Kom-

munen berühren, und welche Flächen nur die betroffene Gemeinde angehen. Bei Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich sollen sich die übrigen Partner künftig heraushalten. Halten sich alle Beteiligten an die Vereinbarung, dürften formale Einsprüche und öffentliche Scharmützel der Vergangenheit angehören.

Auch die Steuerung der Grundversorgung und die Behandlung großflächiger Einzelhandelsmaßnahmen sind geregelt, ebenso wie die oft umstrittene, aber rechtlich bedeutsame Definition, welche Handelsnutzung „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“ ist. Ihren Ursprung hat die Vereinbarung in dem vom Trierer Stadtrat verabschiedeten Einzelhandelskonzept. Darin wurde auch eine Abstimmung mit dem Umlandgemeinden in Fragen des Einzelhandels thematisiert und eine Verbesserung der Kooperation angestrebt.

Mit der neuen Regelung sieht der Saarburger Verbandsbürgermeister Günther Schartz eine „Signalwirkung“ im Hinblick auf die Investitionssicherheit der Betriebe. Und die können alle Beteiligten gut gebrauchen: Die Situation für Neuan siedlungen in Trier sei „eher mau“, meinte Christiane Horsch. „Aber wenn sich einer bei uns ansiedeln wollte und wir hätten keine Fläche, dann würden wir ihn eben nach Konz, Saarburg oder Schweich schicken.“

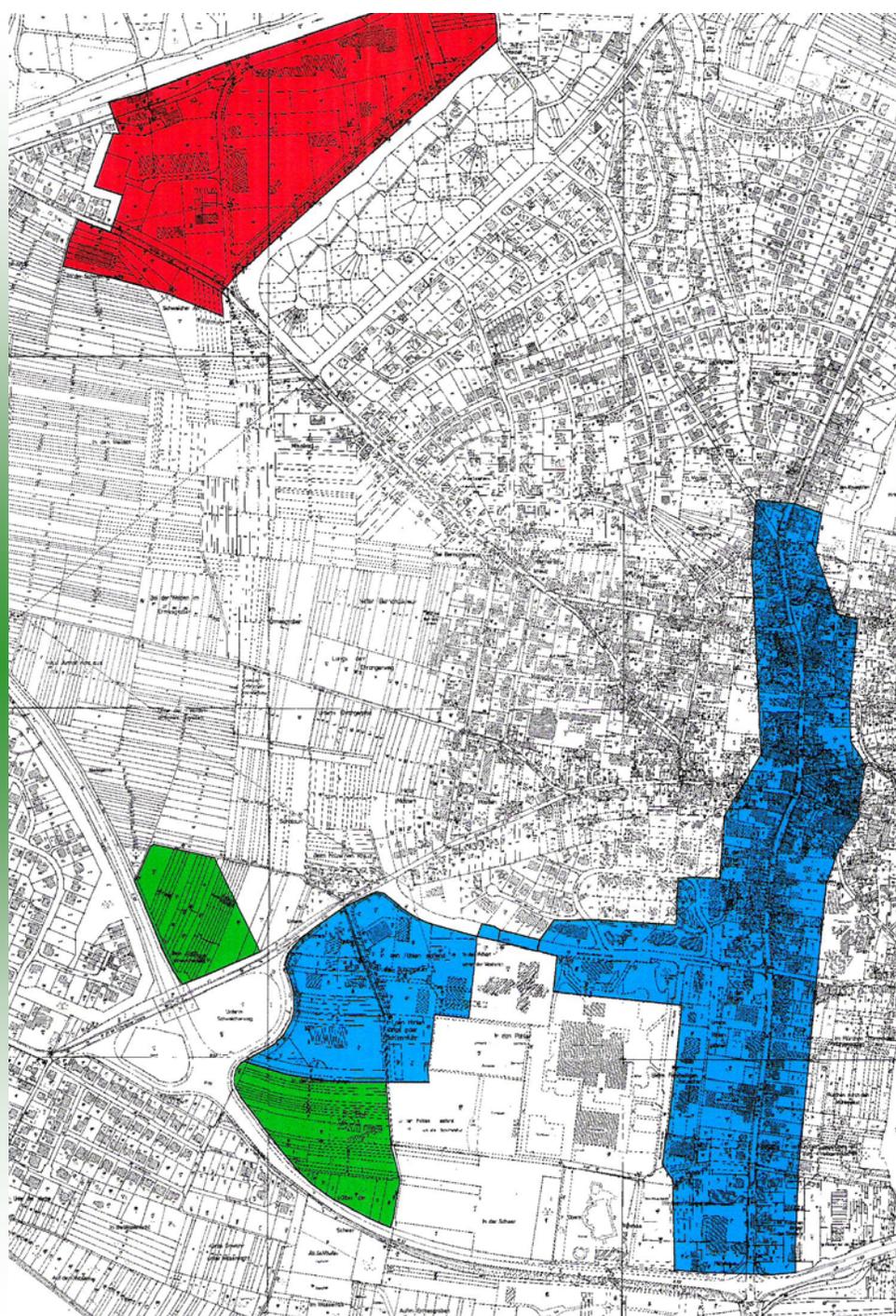
Landesweit sind die vier beteiligten Kommunen mit ihrer Vereinbarung Vorreiter. Das Projekt hat 7500 Euro gekostet, die vollständig vom Land getragen wurden. DiL/fcg

PLANUNGSGEMEINSCHAFT *REGION* ★ TRIER ★ ★ ★ ★

-- Konfliktminimierung --

Vereinbarungsgegenstände:

- „Innenstadtlagen“ werden definiert und abgestimmt; dortige EZH-Ansiedlungen werden von den Partnern nicht kritisiert.



-- Konfliktminimierung --

Vereinbarungsgegenstände:

- „**Innenstadtlagen**“ werden definiert und abgestimmt; dortige EZH-Ansiedlungen werden von den Partnern nicht kritisiert.
- „**Grundversorgungsrelevante Branchen**“ werden definiert und als ausschließlich anerkannt.
- „**Innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente**“ werden definiert und abgestimmt (orientiert an ‚Kölner Liste‘).
- „**Sonderlagen**“ für nicht innenstadtrelevante Sortimente werden abgegrenzt.
- Bei großflächigen EZH-Betrieben außerhalb der Innenstadt werden **10 %** (innenstadtrelevante) **Randsortimente** von den Partnern akzeptiert.
- Anerkennung der **Gültigkeit raumordnungsrechtlicher Vorgaben** für die Vereinbarungen.

-- Konfliktminimierung --

Die Kooperation hat viele positive Wirkungen, aber:

- ... die Vereinbarungsgegenstände sind das Ergebnis eines Konsensfindungsprozesses. Nicht alles ist konsensfähig:
 - Sonderlagen

-- Konfliktminimierung --

Vereinbarungsgegenstände:

- „**Innenstadtlagen**“ werden definiert und abgestimmt; dortige EZH-Ansiedlungen werden von den Partnern nicht kritisiert.
- „**Grundversorgungsrelevante Branchen**“ werden definiert und als ausschließlich anerkannt.
- „**Innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente**“ werden definiert und abgestimmt (orientiert an ‚Kölner Liste‘).
- „**Sonderlagen**“ für nicht innenstadtrelevante Sortimente werden abgegrenzt.
- Bei großflächigen EZH-Betrieben außerhalb der Innenstadt werden **10 %** (innenstadtrelevante) **Randsortimente** von den Partnern akzeptiert.
- Anerkennung der **Gültigkeit raumordnungsrechtlicher Vorgaben** für die Vereinbarungen.

-- Konfliktminimierung --

Die Kooperation hat viele positive Wirkungen, aber:

- ... die Vereinbarungsgegenstände sind das Ergebnis eines Konsensfindungsprozesses. Nicht alles ist konsensfähig:
 - Sonderlagen,
 - ein von den Partnern noch akzeptiertes Maß an Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, die durch EZH-Ansiedlungen hervorgerufen werden;
- ... sie funktioniert nur im Rahmen der Selbstbindung der Partner.

Hauskrach in der kommunalen Familie

Stadt und Umland vor erneutem Streit um Geschäftsflächen – Neue Grundlage gefordert – Teil 8 unserer Serie zum Einzelhandel in Trier

Von unserem Redakteur
DIETER LINTZ

TRIER. Das Thema Einzelhandel sorgt immer wieder für Spannungen zwischen der Stadt Trier und dem Umland. Trier will seine Position als Oberzentrum schützen, Konz, Schweich und Saarburg kämpfen um eigene Neuansiedlungen. Nach einer ruhigeren Zeit droht eine neue Eskalation.

Fröhlich strahlten die fünf Herren und die Dame an einem milden Frühsommertag in die Kamera. Ihre Hände hatten sie ineinander gelegt, wie ein Sport-Team vor dem Anpfiff. Von „historischer Stunde“ war die Rede und von einem „Signal“. Das war im Juni 2003. Soeben hatten die Stadt- und Verbandsbürgermeister aus Konz, Schweich und Saarburg sowie die Trierer Wirtschaftsdezernentin die erste „Interkommunale Vereinbarung Einzelhandel“ in Rheinland-Pfalz unterzeichnet. Sie sollte für ein geregeltes Nebeneinander von Stadt und Umland sorgen.

15 Monate später ist von der Euphorie nicht viel übrig geblieben. Zwar bescheinigt man sich wechselseitig eine „verbesserte Kommunikation“, aber die Interessengegensätze treten derzeit wieder deutlich hervor. Die kleineren Nachbarn wollten „auf Teufel komm raus in den Einzelhandelsflächen wachsen“, sagt Wirtschaftsdezernentin Christiane Horsch. „Wir halten uns nur konsequent an die Vereinbarung“, hält der Konzer Bürgermeister Winfried Manns dagegen.

Der Stadt-Land-Konflikt hat jahrzehntelange Tradition. Die Raumplaner in Rheinland-Pfalz,

tet, unterbanden einst rigoros Ansiedlungsbemühungen im Umland – zumindest, wenn dort ein Sortiment angeboten wurde, das den City-Kaufleuten Konkurrenz zu machen drohte.

Inzwischen geht man mit dem „Wildwuchs“ deutlich liberaler um. Das Landesentwicklungsprogramm, kurz LEP, sei „ziemlich verwässert“, beklagt Horsch. Es fehle am politischen Gestaltungswillen, vermutet der Geschäftsführer des regionalen Einzelhandelsverbandes, Alfred Thielen. Die „Spielregeln zum Schutz des Mittelstandes“ seien in Mainz und bei der zuständigen Genehmigungsbehörde SGD Nord in Koblenz nicht mehr gefragt.

Stadt erwartet freiwillige Beschränkungen

Das ist ungünstig für die Stadt Trier. Denn die interkommunale Vereinbarung besagt kurz gefasst, dass die Kommunen sich wechselseitig nicht in ihre Ansiedlungspläne hineinreden, so lange sie mit dem LEP übereinstimmen. Das sei angesichts der veränderten Rahmenbedingungen „vollkommen unbefriedigend“, sagt Christiane Horsch. Sie erwartet „freiwillige Beschränkungen“, will neu verhandeln, Wachstumsflächen quadrategenau definieren. Dass „geredet werden muss“, akzeptiert auch der Winfried Manns. An der Geschäftsgrundlage ändern will er freilich nichts, die sei eine „vernünftige Basis“. Auf genau dieser Basis will Manns auch die heftig umstrittene Verdopplung der Fläche von Möbel Martin umsetzen. Dass dem Einzelhandel in der Trierer City dadurch Schaden drohe, vermag das Konzer Stadtoberhaupt nicht zu erkennen. Er verweist auf die in den letzten Jahren weiter gestiegene „Zentralitätsziffer“ für Trier, jene



Zumindest äußerlich ein Herz und eine Seele: Bürgermeister und Dezernentin im Juni 2003. Foto: TV-Archiv, G. Böhm

steht. „Auch das Umland muss leben“, betont Manns. Zudem verbinde nach einem neuen Gutachten mehr als die Hälfte der Martin-Kunden den Einkauf mit einer Shopping-Tour nach Trier. Dieses Argument lässt Einzelhandels-Sprecher Thielen nicht gelten. In ein paar Jahren, so seine Erwartung, werde Möbel Martin erneut erweitern wollen – „und

kaputt“. Sein Kollege Hans P. Schlechtriemen von der Trierer City-Initiative verweist auf jene 10 Prozent des Sortiments, die bei Martin „innenstadtrelevant“ sein dürfen, also unmittelbar mit dem Warenangebot der City konkurrieren. Er fordert die Stadt kategorisch auf, „mit allen, auch rechtlichen Mitteln gegen diese Erweiterung vorzugehen“.

tert. Sie zweifelt offenkundig an den Erfolgsaussichten einer Klage und setzt auf Verhandlungen – wenn auch mit leicht drohendem Unterton. Schließlich verzichte die Stadt freiwillig auf die Option, einen Großsortimenter der Kategorie Globus auf der Ehringer Flur zu etablieren – aus Rücksicht aufs Umland. Da könne die „kommunale Familie“ im



-- Konfliktminimierung, Arbeitsteilung --

Die Kooperation hat viele positive Wirkungen, aber:

- ... die Vereinbarungsgegenstände sind das Ergebnis eines Konsensfindungsprozesses. Nicht alles ist konsensfähig:
 - Sonderlagen,
 - ein von den Partnern noch akzeptiertes Maß an Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, die durch EZH-Ansiedlungen hervorgerufen werden;
- ... sie funktioniert nur im Rahmen der Selbstbindung der Partner.

➤ **Die Kooperation soll im gesamtheregionalen Kontext weiterentwickelt werden:**

- Was kann welcher Standort besser als der andere Standort?
- Welcher Standort macht in Zukunft was?
- Wie kann eine regionale Kooperationsvereinbarung abgestimmt und eingehalten werden?

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER



-- Arbeitsteilung, Versorgungssicherung --

Bisher

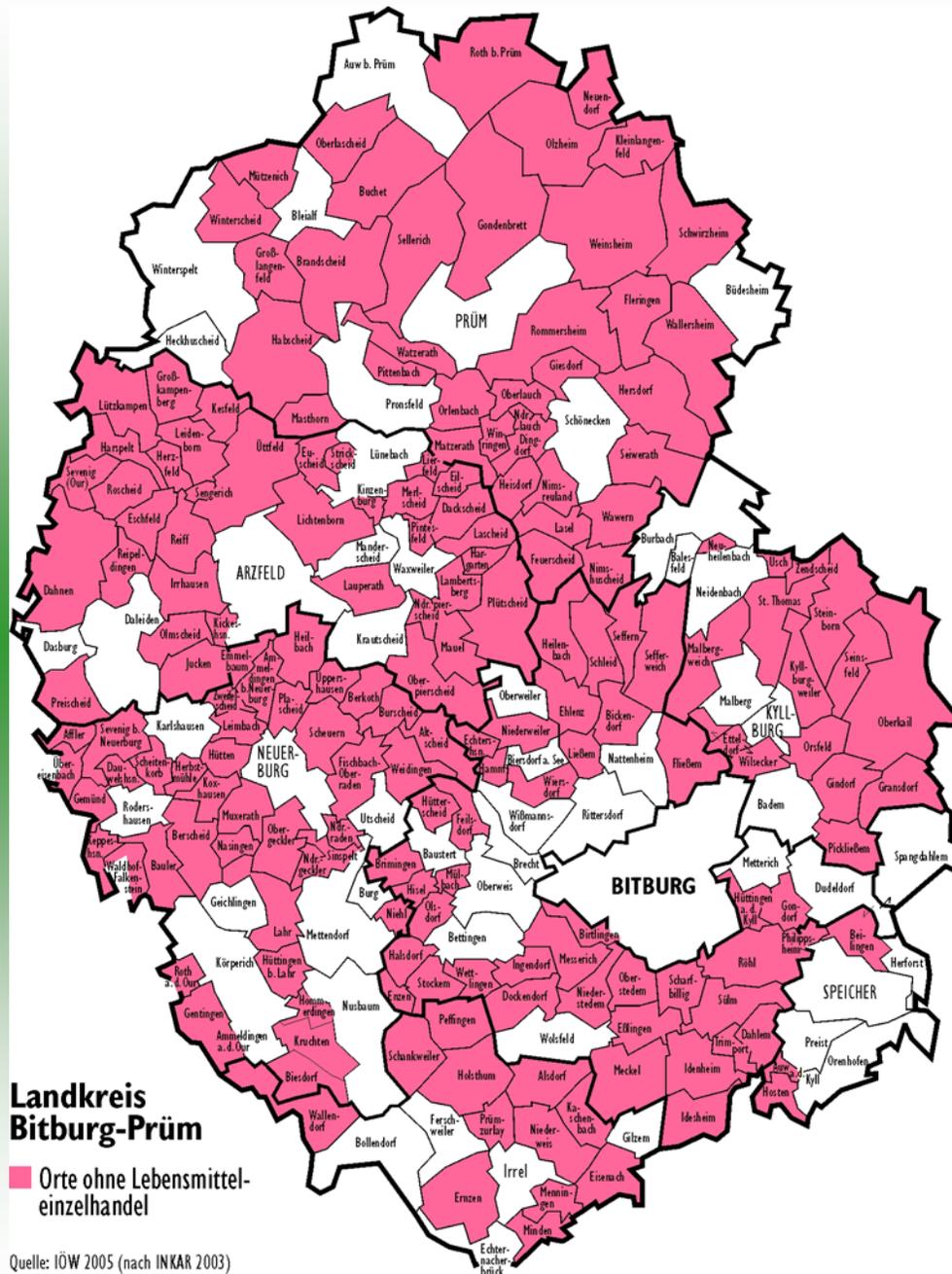
... Ansätze zur interkommunalen Kooperation hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe (*Konfliktminimierung: Steuerung im planungs- und ordnungsrechtlichen Rahmen, den der Gesetzgeber der Raumordnung und Landesordnung eröffnet*).

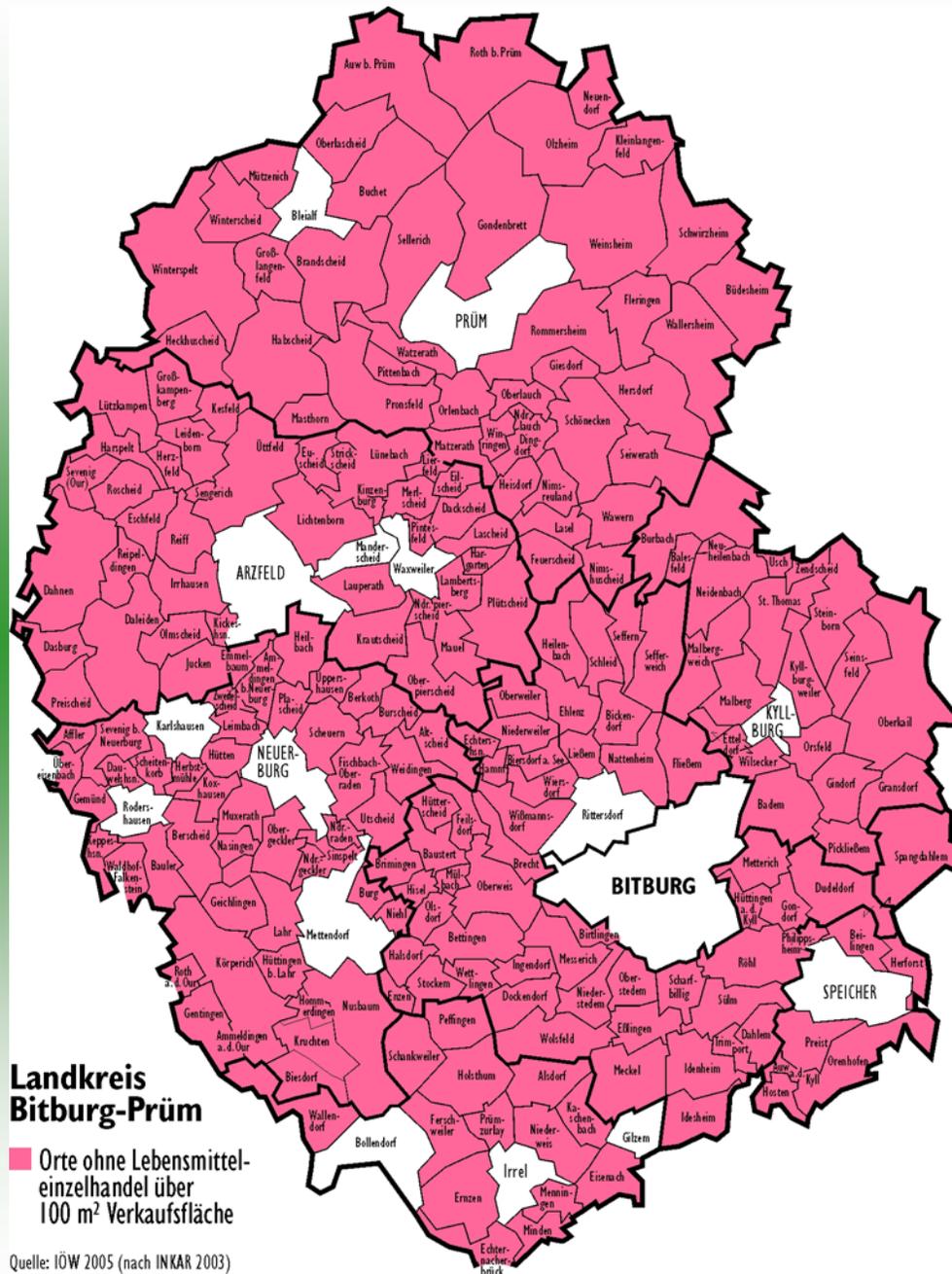
Zukünftig

... Ansätze zur interkommunalen Kooperation hinsichtlich der Nahversorgung (*Versorgungssicherung mit Waren des täglichen Bedarfs: Aufrechterhaltung eines Mindestangebots im Sinne der Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund der EZH-Trends und des demographischen Wandels*).



**Landkreis
Bitburg-Prüm**





Quelle: IÖW 2005 (nach INKAR 2003)

-- Versorgungssicherung --

Sicherungsstrategien (zur Nahversorgung im ländlichen Raum), die Ansätze für interkommunale Kooperationen bieten:

- **Attraktivierung der Mittelzentren** (→ Konzentration auf innerörtliche Spitzenlagen, gemeinsames Marketing mit Alleinstellungsmerkmalen, abgestimmte Entwicklung von Dachmarken ...)
- **arbeitsteilige Organisation der Grundzentren** (→ zwischen GZ: nicht jedes GZ muss alles anbieten; in einem GZ: Angebotsdifferenzierung zwischen Standortbereichen [Orte und Ortsteile])
- **Einrichtung von „Markttreffs“** (→ kooperative Konzepte zur Konzentration von Waren- und Dienstleistungsangeboten mit stationärer oder im zeitlichen Wechsel mobiler Bedienung über mehrere Orte hinweg)
- **„Ware kommt zum Kunden“** (→ abgestimmte Rahmenbedingungen für mobile Händler)
- **„Kunde kommt zu den Waren“** (→ abgestimmte, gemeinsame Beförderungsangebote zur Einkaufserledigung)

-- Fazit --

Interkommunale Kooperationskonzepte zum Einzelhandel

- ... ergänzen die (förmlichen) Erfordernisse der Raumordnung sinnvoll und sind in diesem Rahmen zu fördern!
- ... brauchen Partner – und zwar alle!
- ... müssen sich zukünftig auch privaten Akteuren öffnen!
- ... sollten zwar keine Utopien versuchen, durchaus aber Visionen verfolgen!

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION 
TRIER 
 


Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Aufmerksamkeit!

Planungsgemeinschaft Region Trier

Deworastraße 8

Postfach 40 20

54290 Trier

54020 Trier

Fon: 06 51 / 46 01 – 2 51

Fax: 06 51 / 46 01 – 2 18

www.sgd nord.rlp.de

mailto: plg.trier@sgdnord.rlp.de
