



**BAYERISCHER
UNTERMAIN**

ALLES WAS
ZUKUNFT
BRAUCHT

BAYERN IN RHEIN-MAIN

Interkommunale Zusammenarbeit am Bayerischen Untermain



Das Regionale Einzelhandelsgutachten für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg

**Medieninfo / Zusammenfassung
Donnerstag, 30. Januar 2014**

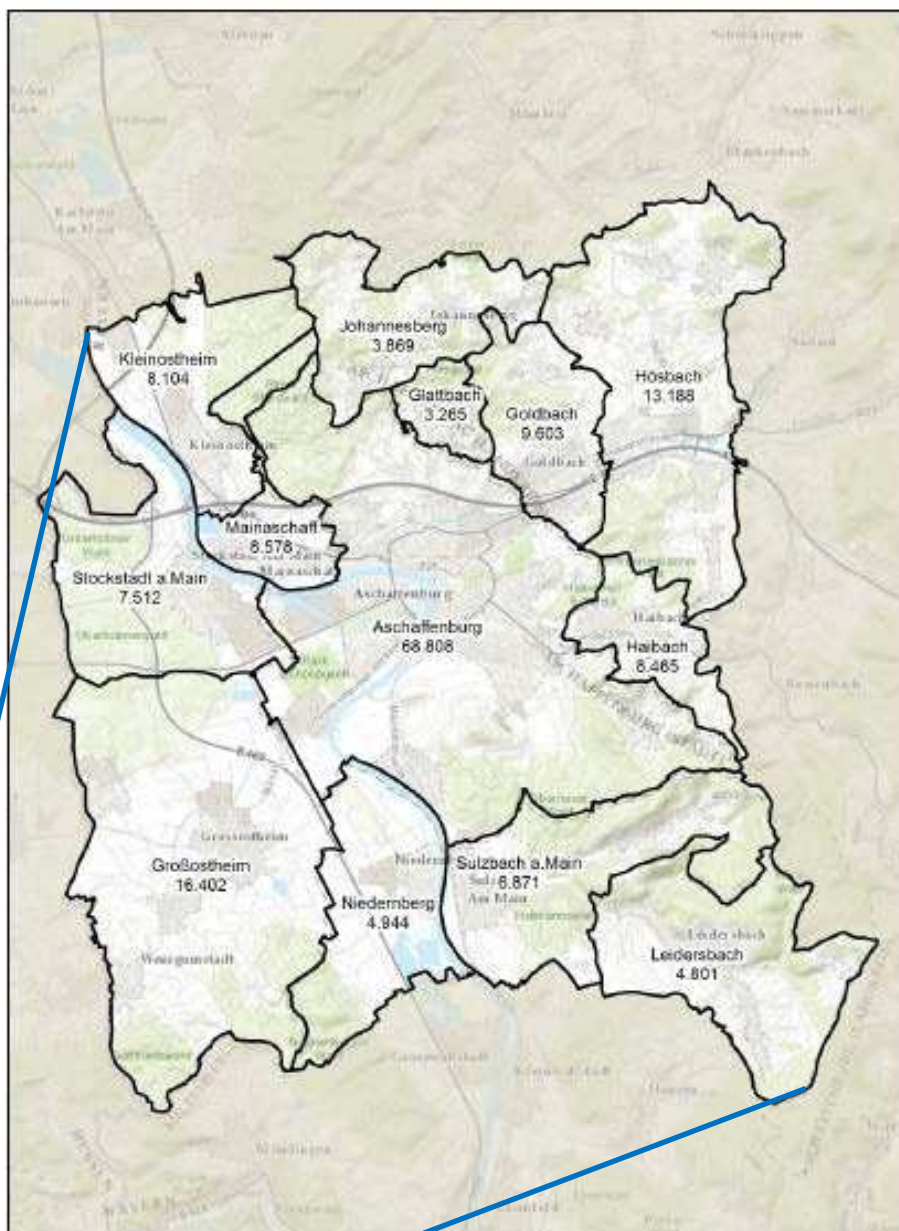


Abb. o.: BBE Handelsberatung GmbH



Abb. u: INITIATIVE BAYER. UNTERMAIN



BAYERN IN RHEIN-MAIN



Medieninformation

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg Donnerstag, 30. Januar 2014

Warum ein gemeinsames Gutachten? Welche Kommunen sind beteiligt?

Die Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes im Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg wurde durch einen erkennbar zunehmenden Handlungsdruck angestoßen:

- Rückgang der Nahversorgung in kleinen Siedlungslagen,
- zunehmende Konzentration und Vergrößerung der Standorte in verkehrsgünstiger Lage am Siedlungsrand,
- Tendenz zum Leerstand von (großflächigen) Handelsimmobilien

Im Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg soll mit dem interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzept vor diesem Hintergrund die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf eine neue planerische Grundlage gestellt werden.

Die sogenannten Stadt-Umland-Gespräche Aschaffenburg, die im Rahmen der Aktivitäten der Regionalmanagement-INITIATIVE BAYERISCHER UNTERMAIN vor etwa 5 Jahren entstanden sind, haben bereits einige Kooperationsprojekte hervorgebracht, z. B. eine abgestimmte Mobilfunkkarte und einen gemeinsamen Stadt-Umland-Plan. Die dazu geschaffenen Gremien, eine fachliche Arbeitsgruppe unter Federführung des Regionalmanagers mit Vertretern aus Oberzentrum, den Landratsämtern, der IHK Aschaffenburg und dem Regionalen Planungsverband sowie ein politisches Beschlussgremium bestehend aus den beteiligten Bürgermeistern können mittlerweile als „eingespieltes“ Team bezeichnet werden. Dies war eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende Kooperationsstruktur, die wirksame Abstimmungsprozesse und zügige Arbeitsabläufe garantiert. Auch die Bereitschaft der Regierung von Unterfranken, das regionale Einzelhandelskonzept aus Planungskostenzuschüssen zu fördern, war ein großer Motivationsfaktor für die beteiligten Kommunen. Ein weiterer wichtiger Vorteil war das Vorhandensein einer größeren Zahl neuer gemeindebezogener Einzelhandelsgutachten, die teilweise mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt und fachlich begleitet wurden, und einer von der IHK Aschaffenburg erstellten Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe im Stadt-Umland-Gebiet.

Beteiligte Kommunen sind: Stadt Aschaffenburg, Glattbach, Markt Goldbach, Markt Großostheim, Haibach, Hösbach, Johannesberg, Kleinostheim, Leidersbach, Mainaschaff, Niedernberg, Markt Stockstadt am Main und Sulzbach am Main

Förderung des Konzepts: die Erarbeitung des Konzepts wurde von der Regierung von Unterfranken fachlich und finanziell unterstützt. So konnten etwa zwei Drittel der Gesamtkosten durch einen Zuschuss aus Mitteln der Planungskostenzuschüsse für modellhafte städtebauliche Planungen bewilligt werden.

Die **INITIATIVE BAYERISCHER UNTERMAIN**
ist eine Arbeitsgemeinschaft unter dem Dach der ZENTEC GmbH

Regionalmanager
Dipl. Geogr. Markus Seibel
seibel@bayerischer-untermain.de
Industriering 7
63868 Großwallstadt
Tel. 0 60 22 - 26 21 80
Fax 0 60 22 - 26 11 11

Handelsregister
ZENTEC Zentrum für Technologie,
Existenzgründung und Cooperation GmbH
Amtsgericht Aschaffenburg HR B 6673
Sitz der Gesellschaft: Großwallstadt
Geschäftsführer: Dr. Gerald Heimann



Was soll ein gemeinsames Gutachten bringen? – Zielsetzung:

- **Aktive Positionierung der Region als zukunftsorientierter, innovativer Einzelhandelsstandort.** Der Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg soll attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsstandorte für seine Bewohner und Gäste bieten. Dazu müssen marktfähige Angebotsstrukturen geschaffen und ggfs. an die sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes angepasst werden.
- **Stärkung und Optimierung der Zentrenstruktur:** Ein „Wettrüsten“ an städtebaulich ungeeigneten Standorten ist zu vermeiden, um die Lebensqualität und Attraktivität der Innenstädte und Ortsmitten zu erhalten und weiter zu fördern. Gleichzeitig zum Ausbau attraktiver und marktfähiger Angebote soll der Einzelhandel als wesentliche Innenstadtfunktion zu einer nachhaltigen Stärkung von gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in der Region beitragen. Dazu bedarf es der Berücksichtigung von Standortkriterien bei der Zulässigkeit von neuen Standorten insbesondere für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die vielfach vorhandenen historischen Ortsmitten mit ihren gewachsenen Versorgungsstrukturen stellen dabei den wichtigsten Bezugspunkt für die räumliche Abgrenzung der Zentren dar. Die Ausweisung entsprechender „zentraler Versorgungsbereiche“ orientiert sich aber auch am Vorhandensein öffentlicher und privater Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen und sonstiger zentrenprägender Nutzungen, insbesondere Gastronomie.
- **Sicherung der Nahversorgung** in allen Teilräumen des Kooperationsraumes. Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) sollen für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung so wohnortnah vorhanden sein, dass sie ggfs. auch ohne Pkw erreicht werden können.
- **Kein „Verhinderungskonzept“**, sondern Instrument zur aktiven Förderung von landesplanerisch und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsnutzungen.
- **Schaffung einer einheitlichen und verlässlichen Datengrundlage.** Aufbau einer georeferenzierten und interkommunal einheitlichen Datenbank.
- **Verbesserung der Kommunikationsstruktur:** Aufbau von gegenseitigem Vertrauen zur Förderung der regionalen Kooperation.

Hierzu enthält das Einzelhandelskonzept folgende Bausteine:

- Bestandsaufnahme und Bewertung der aktuellen Einzelhandelssituation im Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg; Gliederung des Angebots der Betriebe nach 24 Warengruppen.
- Darstellung und Bewertung der Nachfrage- bzw. Kaufkraftsituation.
- Gegenüberstellung des Kaufkraftvolumens mit der gegebenen Angebotsstruktur und Ableitung regionaler Zentralitätskennziffern.
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen und grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung.
- Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbilds zur Entwicklung des Einzelhandels.
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes und konkrete Funktionszuweisungen für einzelne Standorte.



- Darstellung und Bewertung des Nahversorgungsniveaus in den verschiedenen Teilräumen.
- Standortkonzept und Formulierung von Verbesserungsmöglichkeiten der wohnungsnahen Versorgung.

Bei der Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts werden auch die seit September 2013 rechtskräftigen Ziele und Grundsätze des neuen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) berücksichtigt.

Zur effektiven Vorbereitung, Begleitung und Umsetzung eines gemeinsamen Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Fachverwaltungen aller 13 Mitgliedskörperschaften des Stadt-Umland-Bereichs gebildet. Das Thema des regionalen Einzelhandelskonzepts wurde in den Prozess der laufenden Stadt-Umland-Gespräche integriert. Damit ist für diese Methode des kooperativen Ansatzes die organisatorische Basis für einen kontinuierlichen Prozess gelegt worden. Der Fortgang des regionalen Einzelhandelskonzepts als planerische Richtschnur und zugleich aktives Abstimmungsinstrument ist damit sichergestellt.

Das regionale Einzelhandelskonzept im Überblick

Wichtiges Ziel des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg ist es, die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und – wo möglich – Verbesserungen herbeizuführen. Besondere Bedeutung für die Attraktivität des Einzelhandels insgesamt fällt dabei den gewachsenen Zentren in der Region zu, die als Träger wichtiger Versorgungsfunktionen, als Einkaufsziel und Freizeitstandort, mitentscheidend für die Lebensqualität in den Kommunen der Region sind.

In Orientierung an diesem Leitziel unterbreitet das regionale Einzelhandelskonzept Vorschläge, wie die Abstimmung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auf der Ebene einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit möglichst effektiv geregelt werden kann. Zu beachten ist dabei, dass die gesetzlich verankerte Planungshoheit der Städte und Gemeinden nicht eingeschränkt wird. Es geht somit darum, flexible und einheitliche „Spielregeln“ zu definieren, die ausreichenden Raum für individuelle städtebauliche Interessen in den Kommunen belassen. Dazu werden spezifische Verfahren zur Prüfung und Beurteilung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben entwickelt.

Grundgedanke ist: Werden bestimmte Kriterien von einem Vorhaben erfüllt, ist das Einverständnis der von der Planung tangierten Nachbargemeinden sicher („regionaler Konsens“). Da sich die Prüfkriterien in den gesetzlichen Rahmen einpassen, können auf diesem Wege sowohl die Verfahren zur Abstimmung von Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch die auf der Ebene der Bauleitplanung vorgeschriebenen interkommunalen Beteiligungsverfahren verkürzt werden.

Die Kriterien für einen solchen „regionalen Konsens“ sind so formuliert, dass ihre Erfüllung mit geringem Aufwand überprüft und von der planenden Kommune möglichst einfach nachgewiesen werden kann.

Städte und Gemeinden erhalten mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept zusätzliche Steuerungsinstrumente für die aktive Weiterentwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen. Verhandlungen mit Investoren können sich auf konsensfähige Vorhaben konzentrieren. Geeignete Grundstücke können bei einem zu erwartenden „regionalen Konsens“ zügiger entwickelt werden. Der Wettbewerb um Investitionen wird auf diese Weise nicht verhindert, sondern kann sich unter transparenten Bedingungen vollziehen. Ein weiterer Vorteil ergibt sich



daraus, dass Einzelhandelsvorhaben sich auf Standorte fokussieren, deren Entwicklung mit den vorab unter den beteiligten Kommunen vereinbarten Leitzielen übereinstimmt.

Im Folgenden werden die Empfehlungen für ein städteregionales Einzelhandelskonzept detailliert erläutert. Das Funktionale Versorgungsnetz stellt in Kombination mit den sortimentsbezogenen Zielen der Einzelhandelsentwicklung das **städtebauliche Leitbild** des Einzelhandelskonzepts dar. Die Handlungsbedarfe der Einzelhandelsentwicklung werden kommunen- und standort-spezifisch erläutert und stellen damit die **Umsetzung** des städtebaulichen Leitbilds dar. Der Regionale Konsens dient als Prüf- und Kommunikationsinstrument.

Wo ist was? – Standortkonzept und funktionales Versorgungsnetz

Die im Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg vorhandenen Ortsmitten und sonstigen Einzelhandelslagen der Kommunen verfügen über unterschiedliche Ausstattungsmerkmale und Versorgungsreichweiten.

Je nach Kommune bzw. Lage innerhalb der Kommune kommen den Standorten dabei auch landesplanerisch unterschiedliche Versorgungsaufgaben zu. Diese sind gerade auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung eines funktionalen Versorgungsnetzes des Gesamttraums wird ein Standortkonzept aus fünf unterschiedlichen, sich gegenseitig ergänzenden Standortbereichen mit jeweils definiertem Funktionsumfang und individuellen Entwicklungsempfehlungen aufgebaut. Folgende **Standortbereiche** werden unterschieden:



Die **City Aschaffenburg** stellt einen zentralen Versorgungsbereich im regionalen Maßstab dar. Sie stellt das Hauptzentrum des Oberzentrums Aschaffenburg dar. Ihr kommt vor diesem Hintergrund eine besondere Versorgungsaufgabe zu - sie stellt ebenfalls das Hauptzentrum auf Ebene des Stadt-Umland-Bereichs bzw. des räumlich noch weiter greifenden Oberzentralen Versorgungsbereichs dar.



Als **Teilraumzentren** stellen die Stadtteilzentren Aschaffenburgs und die Ortsmitten von Goldbach und Hösbach ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche dar. Hier ist ein so umfassender Mix an Handel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen, etc. vorhanden, dass die Standorte die Kriterien für Zentrale Versorgungsbereiche mit überörtlichen Versorgungsfunktionen erfüllen.



Bei allen anderen Kommunen genügen die vorhandenen Funktionen nicht, um die Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche im regionalen Maßstab zu klassifizieren. Demzufolge werden jene Ortsmitten dann als **Nahversorgungsschwerpunkte** ausgewiesen, wenn zumindest ein mittleres Maß an Funktionen vorhanden ist. In den meisten Fällen fehlt hier ein zeitgemäßes Lebensmittelangebot.



Ergänzungsstandorte stellen durchweg gewachsene Standorte dar, die bereits heute Raum für Betriebe bieten, die aufgrund ihrer Standortanforderungen nicht in Ortsmitten Platz gefunden haben. Der Bestandsschutz ist zu berücksichtigen.



Standorte, die wichtige Nahversorgungsfunktionen ausüben (können), nicht unbedingt in Ortsmitten liegen, aber zumindest noch in befriedigender Weise fußläufig erreichbar werden können, werden als **Nahversorgungsstandorte** bezeichnet. Ansässige Nahversorger weisen eine Verkaufsfläche von mind. 200 m² auf.

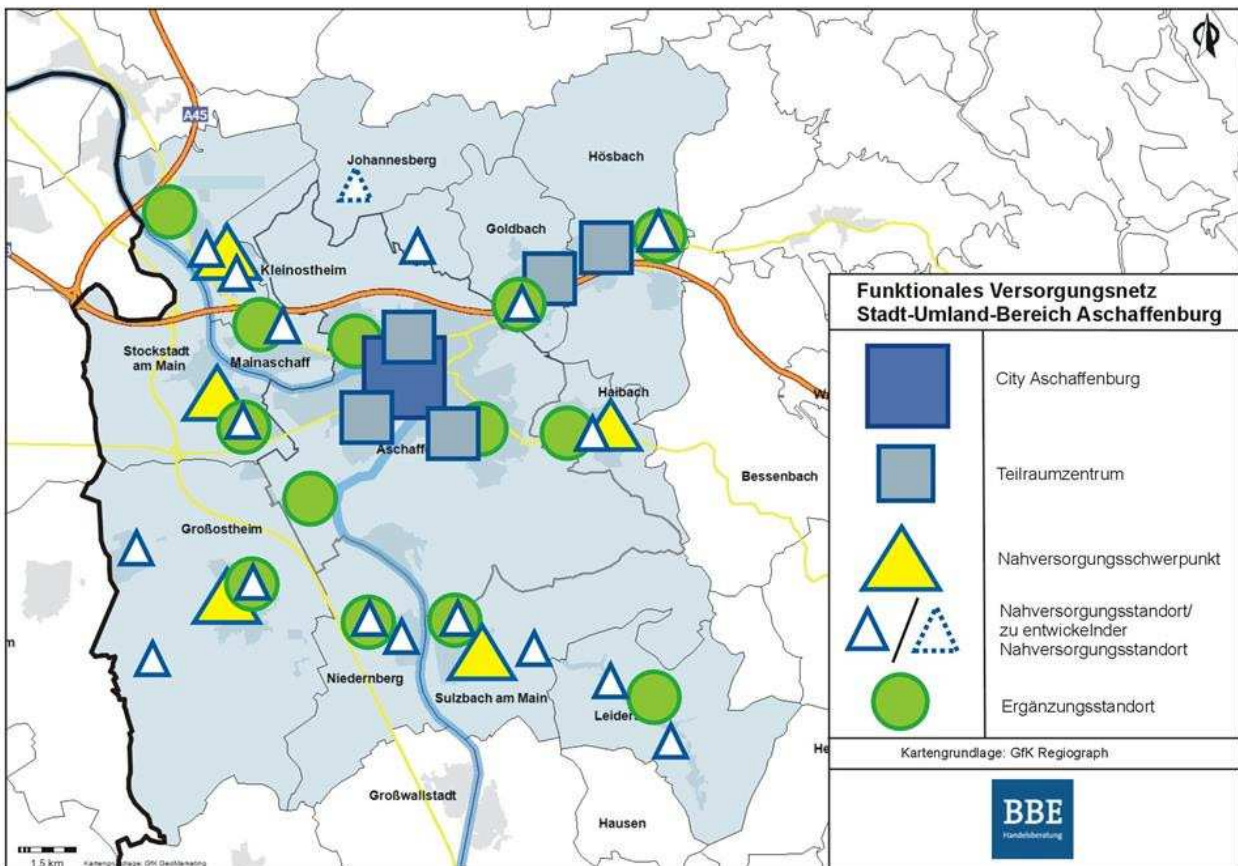


Abbildung: Funktionales Versorgungsnetz
Quelle: BBE Handelsberatung



Neben der **City Aschaffenburg** verfügt der Stadt-Umland-Bereich mit den drei Aschaffener Stadtteilzentren und den Ortsmitten von Goldbach und Hösbach¹ über fünf **Teilraumzentren**.

Eine größere Zahl an Gemeinden verfügt über Ortsmitten, die als **Nahversorgungsschwerpunkte** zu klassifizieren sind (fünf). Ein dichter Mix an öffentlichen und privaten Dienstleistungen ist vorhanden, es fehlt aber aktuell ein zeitgemäßes Lebensmittelangebot (z.B. Lebensmittelsupermarkt oder ein Lebensmitteldiscounter ab ca. 700 m² Verkaufsfläche). Zu dieser Gruppe zählen Großostheim, Haibach, Kleinostheim, Stockstadt a. Main und Sulzbach a. Main.

Insgesamt werden **13 Ergänzungsstandorte** mit unterschiedlicher funktionaler Ausprägung und Entwicklungsrichtung unterschieden. Eine Besonderheit stellt hierbei die Ortsmitte von Leidersbach dar. Sie hat als Standort der Textilproduktion und insbesondere des Direktverkaufs eine besondere Wettbewerbsstellung nicht nur innerhalb des Stadt-Umland-Bereichs, sondern auch im überregionalen Maßstab.

Nahversorgungsstandorte fassen unterschiedliche Einzelhandelslagen zusammen, denen eine wichtige und zeitgemäße Nahversorgungsfunktion, auch in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit, gemeinsam ist. Es handelt sich hierbei um Ortsmitten auf Ortsteil-Ebene (Großostheim-Pflaumheim und -Ringheim; Leidersbach-Roßbach; Niedernberg), oder um Nahversorgungsstellen an siedlungsintegrierten Ortsrändern (Kleinostheim (2); Mainaschaff; Glattbach; Goldbach; Hösbach; Haibach; Sulzbach a. Main (2); Niedernberg; Leidersbach-Ebersbach; Großostheim, Stockstadt a. Main).

Bei einigen Kommunen kennzeichnet die Ortsmitte ein nur (noch) sehr gering ausgeprägter Einzelhandelsbesatz. Diese Ortsmitten erhalten deshalb keine Funktionszuweisung im regionalen Kontext. Gleichwohl übernehmen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, Bäcker und Metzger wichtige Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung.

Wo soll die Reise im Einzelhandel hingehen? Ziele und Handlungsbedarfe der Einzelhandelsentwicklung

Bei den Bürgermeistergesprächen und in den Arbeitskreistrunden wurden die **regionalen Ziele** erarbeitet. Sie stellen Leitlinien für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in der Aufteilung nach nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten, und nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten² dar.

Auf Basis der detaillierten Einzelhandels-Marktanalyse und der Bürgermeistergespräche wurden kommunale **Handlungsbedarfe** umrissen.

Drei Kategorien bilden die Basis, um den Einzelhandel räumlich-funktional, dem Standortkonzept und den Zielen des Einzelhandelskonzepts folgend, ausrichten zu können:

¹ Goldbach und Hösbach stellen ein gemeinsames Mittelzentrum dar, deren Ortsmitten bis auf kurze Distanz aneinander grenzen.

² Für die Aufteilung der Sortimente des Einzelhandels findet die Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern Anwendung.



- **Bestandsfestschreibung:**

Mittelfristige Ausrichtung des Einzelhandelsangebots auf die aktuell vorhandenen Betriebe und Sortimente unter Gewährung von nur geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen im Rahmen des Bestandsschutz.

- **Aktive Bestandsentwicklung:**

Maßnahmen, um die übernommenen Versorgungsfunktionen der vorhandenen Betriebe aufrecht zu erhalten. Hierzu zählen damit auch größere verträgliche Verkaufsflächenerweiterungen z.B. durch interne Umbaumaßnahmen, Anbaumaßnahmen und Grundstückszukäufe.

- **Ausbau/ Revitalisierung/ Ansiedlung:**

Ausrichtung vorhandener Ladenlokale und Betriebseinheiten auf neue Betreiber oder Kernsortimente im Rahmen einer Neuaufstellung oder Revitalisierung/ Nachnutzung. Vermeidung von Standortabwertungen. Wahrung der Verträglichkeit.

Ansiedlung neuer, verträglicher Einzelhandelsbetriebe in Ortsmitten/ Innenstädten und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten. Langfristig: Stärkung und Entwicklung von attraktiven, nachfragegerechten Angeboten an für Händler wettbewerbsfähigen Standorten

Im Rahmen von Kapitel 7 werden die individuellen Handlungsbedarfe innerhalb der einzelnen Kommunen im Kontext der standortbezogenen Funktionszuweisungen dargestellt.

Man redet Miteinander:

Der regionale Konsens zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben

Der Regionale Konsens stellt zum Ersten ein **sortimentsbezogenes Prüfschema** im Genehmigungsprozess zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dar. Entscheidungsbäume ermöglichen den Mitgliedern im Stadt-Umland-Bereich einen direkten Abgleich von Projekten mit den Entwicklungsempfehlungen für die Region. Zunächst einmal können die Kommunen so eine interne Prüfung von Vorhaben durchführen.

→ Vorhaben, die diese vereinbarten Kriterien einhalten, haben Konsens. In diesem Fall kann (muss aber nicht) die Kommune die anderen Kommunen im Stadt-Umland-Bereich vorab über den Bauantrag informieren.

Den Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs dient der regionale Konsens zum Zweiten als **Kommunikations- und Abstimmungsinstrument**, um den Genehmigungsprozess von Planvorhaben in der Region transparenter gestalten zu können und gleichzeitig zu beschleunigen.

→ Bei Vorhaben, die gemäß den Entscheidungsbäumen keinen Konsens haben, sollte die betreffende Kommune das Informationsverfahren nutzen, um ein ggfs. notwendiges Bauleitplanverfahren „anzukündigen“ und zu begründen, weshalb man als Kommune die Realisierung möchte.

Der Regionale Konsens kann somit dem formellen Baugenehmigungsprozess (hier insbesondere der interkommunalen Abstimmung der Bauleitpläne nach §2 Abs. (2) BauGB) vorgeschaltet werden, um das spätere formalisierte Verfahren vorzubereiten und ggs. auftretende Rückfragen bzw. Vorbehalte interkommunal abstimmen bzw. vorab bereits klären zu können.



Die Vorteile des regionalen Konsens lassen sich in drei Hauptrichtungen erkennen: für den Kooperationsraum, die Bauleitplanung und die Interessen der Eigentümer von Grundstücken. Die wesentlichen Vorteile können wie folgt zusammengefasst werden:

Für den Kooperationsraum:

- **Vereinfachung und Transparenz bei Einzelhandelsplanungen** - in Ergänzung zum unverändert gültigen Genehmigungsweg über Bauantragsverfahren
- **Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit** – gerade auch zwischen Nachbarn
- **Überblick über Handelsentwicklung in der gesamten Region** → Hinweise für Interessenten in eigener Kommune
- **Stellungnahme gegenüber der Regierung von Unterfranken**, dass man trotz des vorhandenen Standortwettbewerbs, ein grundlegendes Maß an Spielregeln akzeptiert und lokale Interessen im Kontext der regionalen Struktur bewertet.
- Für jene Vorhaben/ Entwicklungen/ Ereignisse, die ohnehin nicht durch ein standardisiertes Konzept abgedeckt werden können, wird eine **angemessene Kommunikationskultur** vorbereitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung:

- Die Anwendung bereits im Vorfeld formeller Genehmigungsverfahren zwischen den Kommunen, der Landesplanung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Prüfkriterien **vereinfacht und beschleunigt das landesplanerische Genehmigungsverfahren/ die Prüfung durch die Regierung von Unterfranken** für großflächige Einzelhandelsbetriebe.
- Die Standardisierung der Beurteilungsgrundlagen vereinfacht auch das **Verfahren der Bauleitplanung nach § 2 BauGB** (Abstimmung unter Nachbarn). Denn Gemeinden, die im Zuge des informellen Abstimmungsverfahrens einen regionalen Konsens erreichen, haben auch im anschließenden formalen Verfahren keinen Widerspruch seitens der Nachbargemeinden zu erwarten.
- Sollte eine Gemeinde der Auffassung sein, in bestimmten Fällen von den vereinbarten Prüfkriterien abzuweichen, **entstehen ihr keine Nachteile**. Denn es bleibt ihrer Entscheidung überlassen, trotz eines negativen Votums aus dem informellen Verfahren das formale Verfahren einzuleiten.

Für die Interessen der Grundstückseigentümer:

- Für Grundstückseigentümer kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Genehmigungssituation. Im Gegenteil – eine gewinnbringende Beschleunigung der Genehmigung ist bei „Konsens-Vorhaben“ zu erwarten
- Auch ein fehlender regionaler Konsens wirkt sich nicht nachteilig auf das übliche, reguläre Baugenehmigungsverfahren aus. **Es „fällt“ Nichts negativ zurück.**
- Ein Konzept kann nicht und will nicht alle Eventualitäten und Planfälle „vorentscheiden“. Es wird immer auch Vorhaben geben können, die individuell geprüft und bei entsprechender Eignung zum formellen Genehmigungsverfahren zugelassen werden müssen.



Fazit und Ausblick

Die Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs Aschaffenburg wollen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung zukünftig enger zusammenarbeiten. Ziel ist die Verbesserung der Versorgungsqualität in den einzelnen Kommunen und gleichzeitig die Berücksichtigung der Austauschbeziehungen zwischen den Kommunen. Ergebnis dieser gemeinschaftlich getragenen Aufgabe ist das vorliegende Regionale Einzelhandelskonzept aller Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs Aschaffenburg.

Den gewachsenen Einzelhandelsbestand der Region kennzeichnen heute unterschiedliche, räumlich-funktionale Schwerpunkte. Innerhalb der einzelnen Kommunen sind individuelle Handlungsbedarfe und Ziele im Hinblick auf eine zukunftsfähige und attraktive Entwicklung des Einzelhandelsangebots zu verzeichnen. Hierzu erfolgte eine standort- und waren-gruppenspezifische Analyse des Einzelhandelsbestands und seiner Entwicklungsperspektiven, auch im Kontext der regionalen Aufgabenteilung.

Die vorhandenen und zu entwickelnden Versorgungsfunktionen der Einzelhandelslagen lassen sich in einem regionalen Versorgungsnetz zusammenfassen. Dieses spiegelt ebenfalls die Ziele einer wettbewerbsfähigen und zugleich nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung wider.

Das regionale Einzelhandelskonzept bildet als Prozess ebenfalls die organisatorische Basis für die interkommunale Abstimmung zu Entwicklungen im Einzelhandel. Hierfür dient der regionale Konsens: Er bildet im ersten Schritt einen Prüfraum, der Planvorhaben des Handels vor dem Hintergrund der kommunalen und regionalen Entwicklungsziele beurteilen lässt. Im zweiten Schritt stellt der regionale Konsens die Kommunikationsmethode dar, die die interkommunale und übergeordnete Abstimmung bei sonstigen Planvorhaben vereinfacht.

Der Arbeitsansatz einer regionalen Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung wurde in die bereits erfolgreiche Kooperation im Rahmen der Stadt-Umland-Gespräche aktiv integriert. Dieser Prozess wird fortgesetzt, indem der Themenbereich Einzelhandel zukünftig als Teil der Stadt-Umland-Gespräche etabliert wird. Der Fortbestand der gemeinschaftlich erarbeiteten und abgestimmten städtebaulichen Ziele als planerische Richtschnur sowie der interkommunalen Kooperation ist damit sichergestellt.

Zusammenfassend haben sich die Gemeinden des Stadt-Umland-Bereichs Aschaffenburg mit ihrem regionalen Einzelhandelskonzept eine wirkungsvolle Methode erarbeitet, die Versorgung unter kommunalen und regionalen Gesichtspunkten zu optimieren, den Kooperationsraum für Einzelhandelsunternehmen noch attraktiver zu gestalten und den Fortgang durch die Aufnahme in die Stadt-Umland-Gespräche aktuell zu erhalten.



Kontakt:

INITIATIVE BAYERISCHER UNTERMAIN – Regionalmanagement
Markus Seibel, Tel. 06022 26-2180, seibel@bayerischer-untermain.de

Landratsamt Aschaffenburg
Elisabeth Freytag, Tel. 06021 394 425; elisabeth.freytag@lra-ab.bayern.de

Landratsamt Miltenberg
Andreas Wosnik, Tel. 09371 501 574; andreas.wosnik@lra-mil.de

Stadt Aschaffenburg
Bernhard Keßler, Tel. 06021 330 1285; bernhard.kessler@aschaffenburg.de

IHK Aschaffenburg
Markus Greber, Tel. 06021 880 161; greber@aschaffenburg.de

Regionaler Planungsverband
Günther Bachmann, Tel. 06021 394 275; guenter.bachmann@lra-ab.bayern.de

BBE Handelsberatung GmbH
Franz Hrabak, Tel. 0221 789 41 165; hhrabak@bbe.de