

INTERKOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT  
STADT-UMLAND-BEREICH ASCHAFFENBURG

## **INTERKOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT STADT-UMLAND-BEREICH ASCHAFFENBURG**

Gemeinsames Interkommunales Einzelhandelskonzept der Marktgemeinden Goldbach, Großostheim, Hösbach, Stockstadt am Main, Sulzbach am Main sowie der Gemeinden Glattbach, Haibach, Johannesberg, Kleinostheim, Leidersbach, Mainaschaff und Niedernberg sowie der Stadt Aschaffenburg

## EINLEITUNG

Das interkommunale Einzelhandelskonzeptes im Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg wurde gemeinsam durch die Marktgemeinden Goldbach, Großostheim, Hösbach, Stockstadt am Main, Sulzbach am Main, die Gemeinden Glattbach, Haibach, Johannesberg, Kleinostheim, Leidersbach, Mainaschaff und Niedernberg sowie die Stadt Aschaffenburg erarbeitet und durch einen erkennbar zunehmenden Handlungsdruck angetrieben:

- 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.

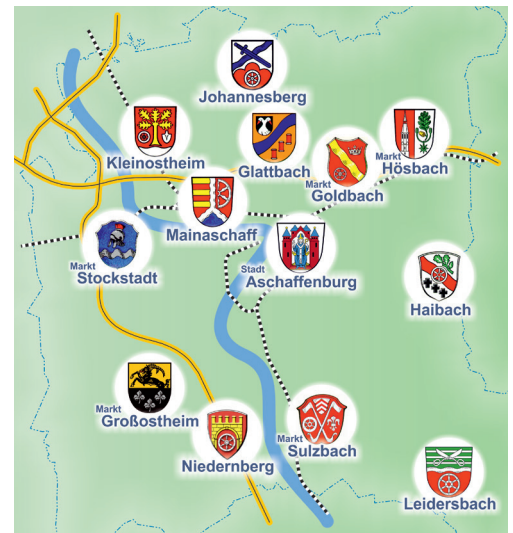
Die sogenannten Stadt-Umland-Gespräche Aschaffenburg, die im Rahmen der Aktivitäten der Regionalmanagement-INITIATIVE BAYERISCHER UNTERMAIN vor etwa 5 Jahren entstanden sind, haben bereits einige Kooperationsprojekte hervorgebracht, z. B. eine abgestimmte Mobilfunkkarte und einen gemeinsamen Stadt-Umland-Plan. Hierzu wurde eine fachliche Arbeitsgruppe unter Federführung des Regionalmanagers mit Vertretern aus dem Oberzentrum, den Landratsämtern, der IHK Aschaffenburg und dem Regionalen Planungsverband sowie ein politisches Beschlussgremium bestehend aus den beteiligten Bürgermeistern eingerichtet.

Die Arbeit dieser Gremien erfolgt auf einer vertraulichen Basis und ist mittlerweile so eingespielt, dass ein effizientes und reibungsloses Arbeiten gewährleistet ist. Dies war eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende Kooperationsstruktur, die wirksame Abstimmungsprozesse und zügige Arbeitsabläufe garantiert. 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.

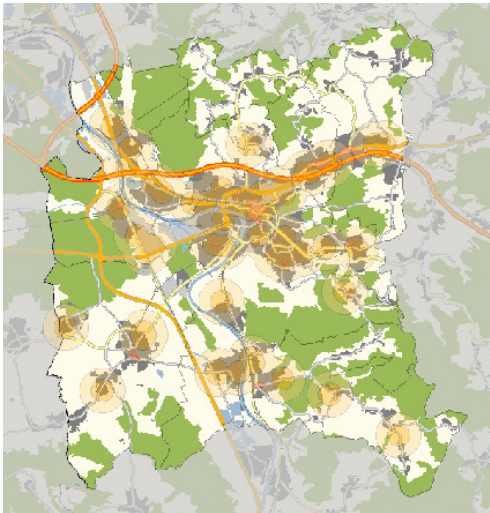
## ZIELE DES INTERKOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTS

### 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 gegebenenfalls an die sich wandelnden Rahmenbedingungen des Marktes angepasst werden.



Überblick: beteiligte Kommunen



- 500 m Radius
- 1000 m Radius
- Zentrale Versorgungsbereiche

Überblick: durch Lebensmittelmärkte fußläufig versorgte Bereiche im Untersuchungsraum  
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

### 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 gegebenenfalls auch ohne Pkw erreicht werden können.

### Kein „Verhinderungskonzept“:

Das interkommunale Einzelhandelskonzept soll ein Instrument zur aktiven Förderung von landesplanerisch und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsnutzungen darstellen.

### Schaffung einer einheitlichen und verlässlichen Datengrundlage:

Es soll eine georeferenzierte und interkommunal einheitliche Datenbank aufgebaut werden.

### Verbesserung der Kommunikationsstruktur:

Durch die Maßnahme soll das gegenseitige Vertrauen zur Förderung der regionalen Kooperation weiter gestärkt werden. Hierzu enthält das Einzelhandelskonzept folgende Bausteine:

- Bestandsaufnahme und Bewertung der aktuellen Einzelhandelsituation 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 interkommunalen Einzelhandelskonzepts werden auch die seit September 2013 rechtskräftigen Ziele und Grundsätze des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) berücksichtigt.

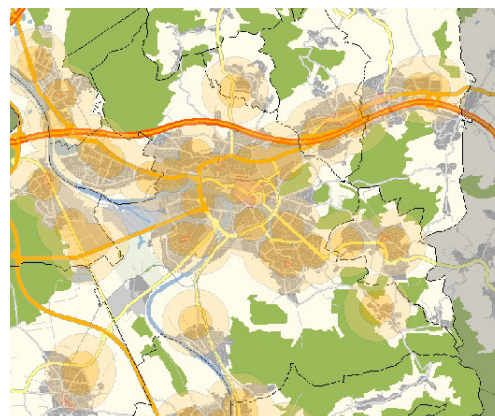
Zur effektiven Vorbereitung, Begleitung und Umsetzung eines gemeinsamen Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Fachverwaltungen aller 13 Mitgliedskörperschaften des Stadt-Umland-Bereichs gebildet. Das Thema des interkommunalen Einzelhandelskonzepts wurde in den Prozess der laufenden Stadt-Umland-Gespräche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

## DAS INTERKOMMUNALE EINZELHANDELSKONZEPT

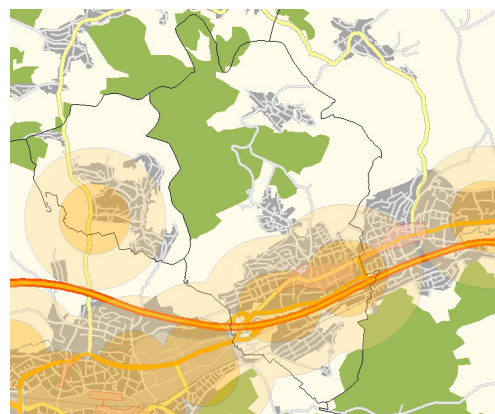
Wichtiges Ziel des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg ist es, die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und – wo möglich – Verbesserungen herbeizuführen. Besondere Bedeutung für die Attraktivität des Einzelhandels insgesamt fällt dabei den gewachsenen 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 interkommunale Einzelhandelskonzept Vorschläge, wie die Abstimmung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auf der Ebene einer intensiven regionalen 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 Regeln 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.

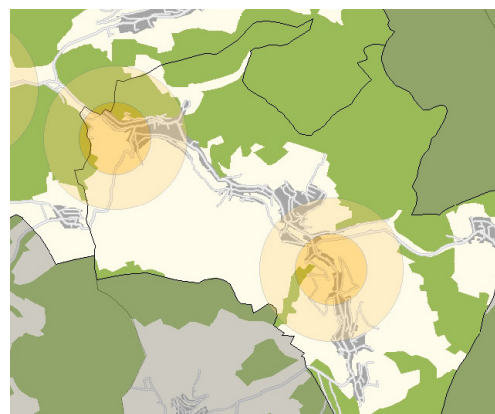
Grundgedanke ist: Werden bestimmte Kriterien von einem Vorhaben erfüllt, ist das Einverständnis der von der Planung tangierten Nachbargemeinden sicher („regionaler Konsens“). Da sich die Prüfkriterien in den gesetzlichen Rahmen einpassen, können auf diesem Wege sowohl die Verfahren zur Abstimmung von 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.



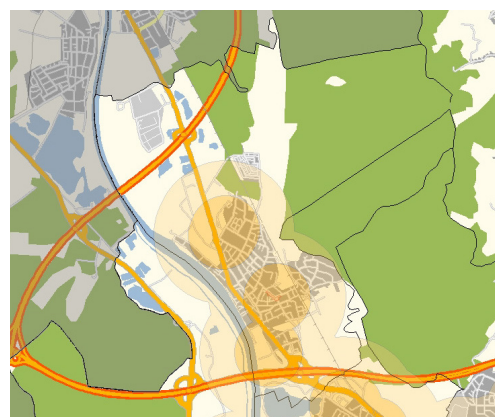
Nahversorgung Aschaffenburg



Nahversorgung Goldbach



Nahversorgung Leidersbach



Nahversorgung Kleinostheim

Städte und Gemeinden erhalten mit dem interkommunalen 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 übereinstimmen.

Im Folgenden werden die Empfehlungen für ein interkommunales Einzelhandelskonzept detailliert erläutert. Das funktionale Versorgungsnetz stellt in Kombination mit den sortimentsbezogenen Zielen der Einzelhandelsentwicklung das städtebauliche Leitbild des interkommunalen Einzelhandelskonzepts dar.

Die Handlungsbedarfe der Einzelhandelsentwicklung werden kommunen- und standortspezifisch erläutert und stellen damit die Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds dar. Der „regionale Konsens“ dient als Prüf- und Kommunikationsinstrument.

## 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 erreicht werden können, werden als Nahversorgungsstandorte bezeichnet. Ansässige Nahversorger weisen eine Verkaufsfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> auf.

Neben der City Aschaffenburg verfügt der Stadt-Umland-Bereich mit den drei Aschaffener Stadtteilzentren und den Ortsmitten von Goldbach und Hösbach über fünf Teilraumzentren (Goldbach und Hösbach stellen ein gemeinsames Mittelzentrum dar, deren Ortsmitten bis auf kurze Distanz aneinander grenzen).

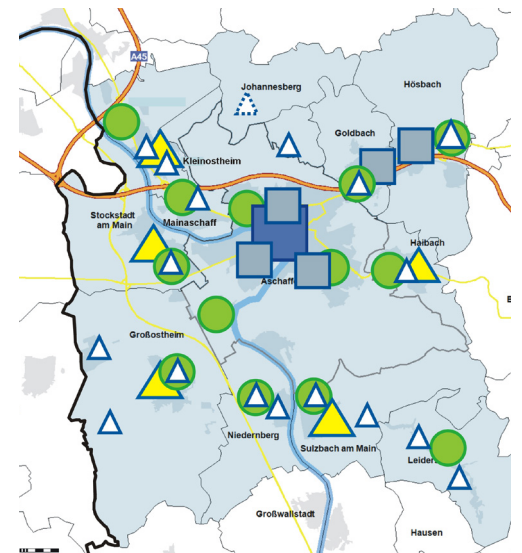
Eine größere Zahl an Gemeinden verfügt über Ortsmitten, die als Nahversorgungsschwerpunkte zu klassifizieren sind (fünf). Ein dichter Mix an öffentlichen und privaten Dienstleistungen ist vorhanden, es fehlt aber aktuell ein zeitgemäßes Lebensmittelangebot (z. B. Lebensmittelsupermarkt oder ein Lebensmitteldiscounter ab ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zu dieser Gruppe zählen Großostheim, Haibach, Kleinostheim, Stockstadt am Main und Sulzbach am 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 Großostheim-Ringheim; Leidersbach-Roßbach; Niedernberg), oder um Nahversorgungsanlagen an siedlungsintegrierten Ortsrändern (Kleinostheim (2); Mainaschaff; Glattbach; Goldbach; Hösbach; Haibach; Sulzbach am Main (2); Niedernberg; Leidersbach-Ebersbach; Großostheim, Stockstadt am 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.

Ziele und Handlungsbedarfe der Einzelhandelsentwicklung Bei den Bürgermeistergesprächen und in den Arbeitskreisrunden wurden die regionalen Ziele erarbeitet. Sie stellen Leitlinien für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in der Aufteilung nach nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nichtinnenstadtrelevanten Kernsortimenten (für die Aufteilung der Sortimente des Einzelhandels findet die Sortimentsliste des Landesent-



Übersicht Funktionales Versorgungsnetz  
Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg  
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

wicklungsprogramms Bayern Anwendung.) 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:

### Bestandsfestschreibung:

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

### 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 bzw. Innenstädten und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten; langfristig: Stärkung und Entwicklung von attraktiven, nachfragegerechten Angeboten an für Händler wettbewerbsfähigen Standorten.

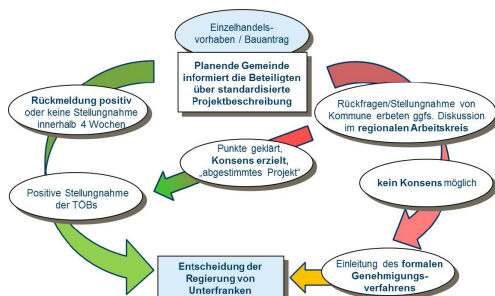
## DER REGIONALE KONSENS

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 „anzukündigen“ und zu begründen, weshalb man als Kommune die Realisierung möchte.



Ablauf der interkommunalen Konsensfindung  
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH



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 gegebenenfalls auftretende Rückfragen bzw. Vorbehalte interkommunal abstimmen bzw. vorab bereits klären zu können.

Die Vorteile des regionalen Konsenses 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:**

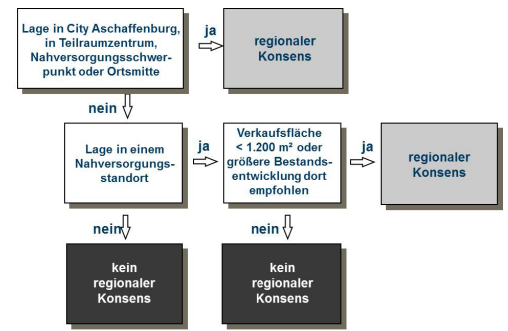
- Vereinfachung und Transparenz bei Einzelhandelsplanungen - in Ergänzung zum unverändert gültigen Genehmigungsweg über Bauantragsverfahren
- Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit – gerade auch zwischen Nachbarn
- Überblick über Handelsentwicklungen in der gesamten Region - Hinweise für Interessenten in der eigenen 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:**

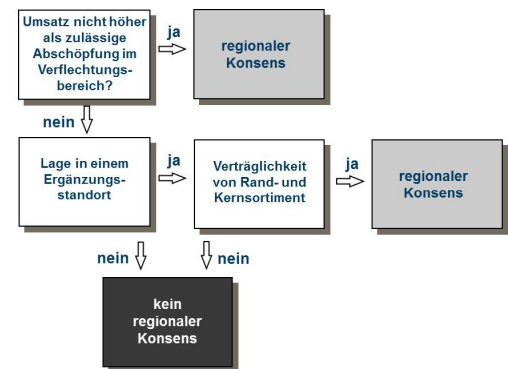
- Die Anwendung bereits im Vorfeld formeller Genehmigungsverfahren zwischen den Kommunen, der Landesplanung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Prüfkriterien vereinfacht und beschleunigt das landesplanerische Genehmigungsverfahren / die Prüfung durch die Regierung von Unterfranken für großflächige 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
- Ein Konzept kann nicht und will nicht alle Eventualitäten und



Prüfverfahren für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten  
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH



Prüfverfahren für Vorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten  
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

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 Interkommunale 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 warengruppenspezifische 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 Prüfrahmen, 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 interkommunalen 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.

## IMPRESSUM

Auftraggeber  
Stadt Aschaffenburg

Zeitraum  
2012 bis 2014

Planung  
BBE Handelsberatung GmbH, München

Betreuung  
Regierung von Unterfranken  
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016

