

Warum braucht Hanstedt ein Einzelhandelskonzept?

Gerhard Schierhorn - 12.02.2013

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat längst auch die kleineren Samtgemeinden und Gemeinden erreicht. Lebensmitteldiscounter mit immer größeren Flächenangeboten schießen wie Pilze aus dem Boden (aktuelle Planungen z.B. in Jesteburg, Salzhausen und Ramelsloh). Sie suchen strategisch autofahrerfreundliche Standorte mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, sind preisaggressiv im Hauptsortiment Lebensmittel und bieten gezielt wöchentlich wechselnde Sortimente im Non-Food-Bereich an, welches u.U. in Konkurrenz zu bereits vorhandenen örtlichen Einzelhandelsangeboten tritt. Diese Expansionsstrategie der 4 großen Lebensmittelkonzerne (Edeka, REWE, Schwarz-Gruppe mit LIDL u.a., ALDI) zwingt Städte und Gemeinden zum Handeln.

Gut integrierte, zentrale Einzelhandelsstrukturen wie in der Hanstedter Ortsmitte werden zunehmend in Frage gestellt, während dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen) verstärkt nachgefragt werden. Ähnliche Entwicklungen sind bei Fachmärkten (z.B. Drogerien) festzustellen, die auch gern mit Lebensmitteldiscountern im Verbund auftreten.

Für die gewachsene Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte kann dieser Trend sehr schnell zu Kunden- und Umsatzverlusten und wachsenden Leerständen führen. Die Ortsmitte droht deutlich an Attraktivität zu verlieren. Viele Gemeinden - so auch Hanstedt - versuchen diese Entwicklung mit städtebaulichen und planerischen Initiativen zu begegnen und die Innenbereiche lebendig und attraktiv zu halten. Das Einzelhandelskonzept ergänzt dabei die klassischen gemeindlichen Steuerungsinstrumente der Bebauungspläne und städtebaulichen Verträge.

Die rechtliche Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes ist vom OVG Münster wie folgt beurteilt worden: ... „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Auch für die Steuerung in bisher unbeplanten Innenbereichen ist ein Einzelhandelskonzept eine gute Grundlage. Nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB können für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“ [...]

Nicht zuletzt ist das Einzelhandelskonzept auch eine wichtige Argumentations- und Rechtsgrundlage wenn es um die Abwehr bzw. die Anpassung geplanter Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken könnten.

Hanstedt ist in der Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen und hat daher überregional (vor allem Samtgemeinde) die Versorgung der Bevölkerung mit den täglich notwendigen Gebrauchsgütern sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen (Rathaus, Schule, Ärzte) sicherzustellen. Das Einzelhandelskonzept zeigt auf, wie Nachfrage und Angebot heute schon abgedeckt sind und welche Produkte und Sortimente noch erfolgreich angesiedelt werden könnten. Es bietet möglichen Investoren und ansiedlungsinteressierten Betrieben eine gute Datengrundlage für Ihre Standortentscheidung.