

Wir erstellen Einzelhandelskonzepte. Diese enthalten einerseits beschränkende und begrenzende Elemente, sollen andererseits aber auch Entwicklungsanstöße geben und eine positive Weiterentwicklung initiieren.

Die Notwendigkeit zur Beschränkung leitet sich sowohl aus dem Ziel einer positiven Entwicklungsplanung ab wie auch aus absatzwirtschaftlich begründeten Zwängen (Verdrängungswettbewerb, strukturellen Veränderungen).

Ein Einzelhandelskonzept, das sich ausschließlich auf planungsrechtlich begründete Begrenzungen stützt und absatzwirtschaftliche Aspekte außen vor lässt, ist zum Scheitern verurteilt. Ein durch betriebliche Investitionen und verbrauchergesteuerte Nachfrage geprägtes Versorgungssystem kann nicht ohne Berücksichtigung dieser Zusammenhänge durch die Stadtplanung gelenkt werden.

Erst ein effektives Zusammenspiel von städtebaulichem Agieren und absatzwirtschaftlichen Abhängigkeiten bringt Einzelhandelskonzepte hervor, die sich auch praktisch realisieren lassen.

Auf dieser Basis gewinnt die Stadtplanung die Möglichkeit, von einem rein reaktiven Vorgehen zu strategischem Handeln zu kommen. Neben das zentrale Anliegen des Innenstadtschutzes, das nahezu ausschließlich mit Beschränkungen des übrigen Handels in der Stadt verbunden ist, können Ziele treten, die zu einer wirtschaftlich tragfähigen und damit zukunftsträchtigen Einzelhandelslandschaft führen.

Wir helfen Ihnen bei der Erarbeitung von umsetzungsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Entwicklungskonzepten für den Einzelhandel.

Fragen Sie nach!



JAHRE

Markt und Standort

Beratungsgesellschaft mbH

Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Tel.: 09131/973769-0

Fax.: 09131/973769-70

info@marktundstandort.de

www.marktundstandort.de

Kommunale Einzelhandelskonzepte V Steuerungswirkung



JAHRE



Markt und Standort
Beratungsgesellschaft mbH

Notwendigkeit der Steuerung

Der Schutz der Innenstädte ist der zentrale Zweck der Stadtentwicklungsplanung für den Einzelhandel. Die deutsche Baugesetzgebung und die Regional- und Landesplanung machen den Innenstadtschutz zum Ziel von Raumordnung und Landesplanung.

Notwendig wurde dies durch die räumliche Spezialisierung der Einzelhandelsstandorte in den Städten. Mit der dynamischen Diversifizierung der Betriebstypen, einhergehend mit der „Erfindung“ des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Innenstädte, wandelten sich die kleinteiligen Nahversorgungsnetze („Tante-Emma-Läden“) langsam zu optimierten und absatzwirtschaftlich geplanten Standortnetzen.

Die neuen Fachmärkte blieben aber nicht ohne Auswirkung für die Innenstädte. Deshalb können Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden.

Ein Instrument zur Umsetzung des Ziels, die Innenstädte zu schützen, sind die kommunalen Einzelhandelskonzepte. Ursprünglich als Wirtschaftsförderungskonzepte verwendet, haben sie sich bis heute mehr und mehr zu einem unverzichtbaren Werkzeug für die Steuerung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsansiedlungen durch die Bauleitplanung entwickelt.

Doch wie entfalten die Einzelhandelskonzepte ihre Steuerungswirkung?

Die Notwendigkeit der Steuerung des großflächigen Einzelhandels steht außer Frage, Einzelhandelskonzepte sind eine wesentliche Grundlage dafür.

Steuerung zur Standortlenkung

Eine planungsrechtlich wirksame Steuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen in Städten und Gemeinden ist ausschließlich mit den Instrumenten der Bauverwaltung zu erreichen. Verbindlich sind am Ende nur Bebauungspläne, die auf Grundlage des jeweiligen Baurechts aufgestellt wurden, und Baugenehmigungen, die darauf basieren.

Voraussetzung für die steuernde Wirkung eines Einzelhandelskonzeptes ist der Beschluss eines kommunalen Parlaments. Erst damit hat das Konzept die baurechtliche Bedeutung eines verbindlichen Rahmenplanes. In den meisten Bundesländern ist auch die Abstimmung der Einzelhandelskonzepte mit der Regional- und Landesplanung vorgeschrieben, was die verbindliche Wirkung erhöht.



Bindend für ansiedlungswillige Unternehmen werden die Nutzungsausschlüsse und -beschränkungen für den großflächigen Einzelhandel also erst, wenn das Standort- und Sortimentskonzept aus dem Einzelhandelskonzept in geltendes Baurecht umgesetzt wurden.

Die gesamte Bauleitplanung der Gemeinden muss auf das Zielsystem des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden. Nur so ist die gewünschte Steuerungswirkung für die Gemeinde zu erreichen.

Wir helfen Ihnen bei der Umsetzung der Einzelhandelskonzeption und unterstützen Sie bei der Anpassung der Bauleitplanung.

Steuerung zur Standortentwicklung

Die Lenkung durch das Baurecht wirkt meist durch Untersagung und Beschränkung von Sortimenten und sorgt so für eine sinnvolle räumliche Steuerung der Einzelhandelsstandorte in einer Stadt.

Sobald aber Standorte weiterentwickelt und gefördert, Innenstädte revitalisiert oder die Nahversorgung modernisiert werden sollen, kommen absatzwirtschaftliche Abhängigkeiten ins Spiel. Eine neue Mitte kann beispielsweise im städtebaulichen Entwurf überzeugen und trotzdem zum Scheitern verurteilt sein, wenn die notwendigen Kaufkraftpotenziale nicht gebunden werden können.

Insofern ist Einzelhandelssteuerung ohne absatzwirtschaftlichen Hintergrund ein sinnloses Unterfangen. Das Verbraucherverhalten und die Einschätzung von Umsatz- und Vermarktungschancen müssen Eingang in den Planungsprozess finden.



Dazu müssen die relevante Kaufkraft bemessen und die Kaufkraftbindungschancen eingeschätzt werden. Diese hängen nicht nur von der Bindungswirkung des ansässigen Einzelhandels ab, sondern auch vom regionalen Wettbewerb über die Gemeindegrenzen hinweg.

Positive Einzelhandelssteuerung ist nicht nur ein bau- und planungsrechtliches Thema, es ist auch von absatzwirtschaftlichen Zusammenhängen und Zwängen abhängig.

Wir helfen Ihnen, die absatzwirtschaftlichen Aspekte der Einzelhandelssteuerung in der Entwicklungsplanung zu berücksichtigen.

