

Wer versorgt die Stadt?

Untersuchungen zur Koexistenz zentraler und nicht-integrierter Nahversorgungsstandorte in Großstädten

Eine leistungsfähige Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, gehört zu den vorrangigen städtebaulichen Zielen einer Stadt.

Die urbane Versorgung wird dabei durch verschiedenartige Standorttypen und Agglomerationsformen geprägt, die nebeneinander im städtischen Raum existieren. Neben den tradierten Nahversorgungsstandorten – den historisch gewachsenen und/oder geplanten Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den siedlungsintegrierten Streulagen – haben sich vermehrt dezentrale, nicht-integrierte Standortlagen herausgebildet. Infolge des anhaltenden Strukturwandels im Lebensmittel-einzelhandel hat die Intensivierung des Wettbewerbs sowie die Tendenz zu großflächigen Märkten dazu geführt, dass sich die Entwicklungsdynamik auf die dezentral gelegenen Standorte konzentriert, da diese den betrieblichen Anforderungen in höherem Maße entsprechen. Eine gute verkehrliche Anbindung, ausreichend Flächenpotenziale für die Realisierung großer Verkaufsflächen und umfang-

reicher Stellplatzanlagen, günstige Grundstücke bzw. Mieten und vorhandene Erweiterungs- und Umbaupotenziale sind die entscheidenden Standortvorteile, die sich den ansiedlungswilligen Betreibern an solchen Standorten als Wettbewerbsvorteile bieten. Somit konnte sich trotz eines restriktiveren Umgangs seitens der Kommunen mit dezentral gelegenen Ansiedlungsvorhaben ein sekundäres Nahversorgungsnetz herausbilden, das zu neuen Hierarchien in den Zentrenstrukturen der Städte geführt hat.

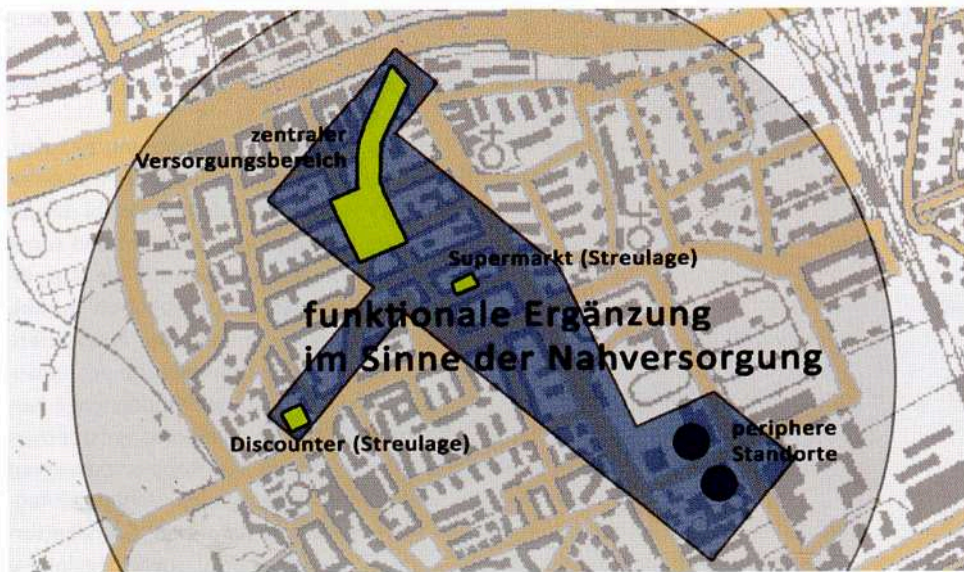
Die Versorgungssituation der Bevölkerung hat sich dadurch zwar tendenziell verbessert, da das Nahversorgungsnetz infolge der Vielzahl von Standorten engmaschiger geworden ist. Doch hat sich durch den Ausbau des sekundären Versorgungsnetzes insbesondere für die in Zentren ansässigen Betriebe, die als bedeutende Frequenzbringer einen entscheidenden Beitrag zur Vitalität der Zentren leisten, eine erhebliche Konkurrenzwirkung eingestellt. Ein offener Wettbewerb unter gleichen Voraussetzungen zwischen tradierten und neuen Standorten ist aufgrund der ungünstigen Standortrahmenbedingungen in

den Zentren nur noch eingeschränkt möglich. Dies ist auch eine der Ursachen des Bedeutungs- und Funktionsverlusts vieler Zentren, in dessen Folge zentrale Versorgungsangebote verloren gehen.

Es ist jedoch auch in Erinnerung zu rufen, dass in der Konsequenz jeder einzelne Konsument durch seine Einkaufsstättenwahl den Erfolg einzelner Standorte bestimmt und somit einen wesentlichen Einfluss auf die Ausprägung der Nahversorgungsstrukturen ausübt. So haben sich auch in Folge der Ausdifferenzierung der Versorgungsansprüche der Konsumenten verschiedenartige Standorttypen herausgebildet. Zentrale Standorte entsprechen dabei vor allem der auf Kopplungszwecken ausgerichteten Versorgung, siedlungsintegrierte Standorte der täglichen Grundversorgung und teilintegrierte sowie periphere Standorte der autoorientierten und auf Kopplungszwecken mit anderen Tätigkeiten ausgerichteten Versorgung (z.B. dem Weg zur Arbeit). Generell ist zudem zu beobachten, dass nahbereichsorientierte Versorgungseinkäufe verstärkt durch auto- und preisorientierte Großeinkäufe an nicht- oder teil-integrierten Standorten ersetzt werden. Somit erfahren auch dezentrale, nicht-integrierte Standorte ihre Berechtigung, da sie von den Konsumenten verstärkt nachgefragt werden und im Sinne einer leistungsfähigen Versorgung als ein notwendiger Baustein des Versorgungsnetzes erscheinen.

In Politik und Verwaltung werden die dezentralen Standorte jedoch oftmals noch nicht angemessen berücksichtigt und eingeordnet. Die kommunale Stadtentwicklung wird sich demnach in Zukunft verstärkt mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die unterschiedlich ausgeprägten Nahversorgungsangebote in Großstädten veränderte Zentrenkonzepte erfordern bzw. wie sich das skizzierte und real vorhandene Nebeneinander von tradierten Nahversorgungsstandorten und nicht-integrierten Neuansiedlungen in teil-integrierten oder peripheren Lagen angemessen einordnen und stadtentwicklungspolitisch steuern lässt.





Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen werden über die gängigen Zentrenkonzepte häufig nur unzureichend abgebildet. Trotz ihrer hohen Entwicklungsdynamik und ihrer augenscheinlich bedeutsamen Versorgungsfunktion für die Bevölkerung werden dezentral gelegene Standorte des Lebensmitteleinzelhandels oftmals als »nicht zu verhinderndes Übel« der Stadtentwicklung angesehen und konzeptionell nicht erfasst. Empirische Untersuchungen in Hamburg und Hannover haben jedoch gezeigt, dass ein Nebeneinander verschieden ausgeprägter Nahversorgungsstandorte eine effiziente und auf die Versorgungsansprüche der Konsumenten abgestimmte Versorgungsstruktur am besten gewährleistet. Die einzelnen Standorttypen (Zentrum, siedlungsintegrierte und teilintegrierte/auto-orientierte Standorte) unterliegen dabei einer gegenseitigen funktionalen Ergänzung und können so nebeneinander existieren.

Die Zentrale-Orte-Systematik ist nach wie vor als übergeordnetes Leitmotiv zur Akzentuierung einer polyzentrischen Raum- und Stadtstruktur geeignet und erstrebenswert. Vor diesem Hintergrund gilt es, die tradierten Zen-

tren mit ihren vielfältigen Funktionsspektren und der großen Bedeutung für die Lebensqualität, Vitalität und Urbanität einer Stadt vordergründig zu sichern. Doch bedarf es einer Modifikation dieser Systematik, um den realen Verhältnissen gerecht zu werden und die auf die sich ausdifferenzierenden Versorgungsansprüche der Konsumenten reagierenden Versorgungsstrukturen nachhaltig zu sichern und zu optimieren.

Ein liberalerer Umgang mit bestehenden Zentrenstrukturen auf der untersten Hierarchieebene, der einerseits das Entstehen neuer Zentralitäten im städtischen Raum zulässt und andererseits die Aufgabe von tradierten, zentralen Standorten zumindest in Erwägung zieht, ist demnach sinnvoll. Das heißt, dass darüber diskutiert werden muss, inwieweit die Ausweisung von Zentren, die aufgrund ungünstiger Standortrahmenbedingungen über eine eindeutig negative Entwicklungsperspektive verfügen und ihre Versorgungsfunktion weitestgehend verloren haben, noch adäquat erscheint. Im Gegenzug sind dezentral gelegene Standorte und Agglomerationen im Umfeld solcher Zentren auf ihre zentrenbildenden Potenziale zu überprüfen. In diesem Zu-

sammenhang kann auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, diese Standorte als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und durch ergänzende Nutzungen funktional aufzuwerten. Um zu verhindern, dass sich in Folge solcher Ansätze zukünftige Ansiedlungen aufgrund der Standortvorteile nahezu ausschließlich auf nicht-zentrale Standorte fokussieren, bedarf es steuernder Zentrenkonzepte, die die gesamte Versorgungsstruktur auf Stadteilebene erfassen und sowohl für zentrale als auch für dezentrale Standorte Entwicklungsperspektiven und -beschränkungen formulieren.

Für die kommunale Planung wird es zukünftig vor allem darum gehen, auf Grundlage von Kompromissen und kooperativen Planungsprozessen mit den Betreibern des Lebensmitteleinzelhandels sowie auf Basis einer Koexistenz von neuen und etablierten Standortvarianten eine adäquate Nahversorgungsstruktur zu gewährleisten. Neben der Sicherung bestehender Zentren ist die Etablierung neuer, leistungsfähiger Versorgungsstandorte zuzulassen und über dessen Einbindung in die bestehenden Strukturen zu diskutieren. Dass der Handel Standortentscheidungen v.a. vor dem Hintergrund der betriebswirtschaftlichen Perspektive eines Standorts treffen muss, sollte seitens der kommunalen Planung stärker berücksichtigt werden. Zusätzlich ist es aber weiterhin notwendig, dass auch die Handelskonzerne verstärkt kompromissorientierte Lösungen mit den Kommunen anstreben.

*Ein Beitrag von Boris Böhm,
Dr. Lademann & Partner GmbH*

Die Ergebnisse sind Teil einer Diplomarbeit, die im ersten Halbjahr 2008 von Boris Böhm und Felix Cieplik an der HafenCity Universität Hamburg erarbeitet worden ist.