

Handlungsempfehlungen der Projektgruppe „Vitale Innenstädte“ zur Stärkung des Handels in den Versorgungskernen der Städte des Städteneetzes EXPO-Region

Vorstellung der Projektgruppe

Vitale Innenstädte sind ein zentrales Anliegen des Städteneetzes EXPO-Region. Dazu gehört eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit lebendigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten für die Bürgerinnen und Bürger. Diese Aufgabe erfordert – nicht zuletzt in der Konkurrenz zu neuen, zentralgeführten Angeboten außerhalb der Innenstädte – neue Managementmethoden und innovative und mutige Lösungen. Diese können erfolgreich nur im breiten Dialog zwischen Politik, Wirtschaft, Einzelhandel, Kulturschaffenden, Immobilienbesitzern und mit der Bevölkerung entwickelt werden.

Zu diesem Zweck – nämlich Dialog zu ermöglichen und gegenseitiges Verständnis zu wecken – wurde im Sommer 1999 unter Vorsitz der Stadt Stadthagen und unter dem Dach des Arbeitskreises Flächenmanagement die Projektgruppe Vitale Innenstädte gebildet.

Ziele der Projektgruppe Vitale Innenstädte

Die Projektgruppe hat diese Herausforderungen für das Städtenezetz angenommen und in bisher 35 Sitzungen die Grundlagen für ein zielgerichtetes Handeln der Partner vorbereitet. Die Projektgruppe will

- ein über die Region Hannover hinausgehendes Verständnis für eine nachhaltige Regionalentwicklung fördern. Es stimmt hoffnungsfroh, dass mit der angestrebten Bildung eines „Netzwerkes erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ nunmehr die für die Regionalplanung und Einzelhandelsentwicklung in erster Linie zuständigen Landkreise des ersten Ringes um die Region Hannover herum mitarbeiten und erarbeitete Grundlagen mittragen sollen.
- die intakte Zentrenstruktur und Ausstrahlungskraft der Innenstädte erhalten
- die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Stadtmarketing und Einzelhandel fördern.

Insofern ist die Projektgruppe interdisziplinär zusammengesetzt und offen für alle Fragestellungen zur Innenstadtentwicklung.

Auftrag an die Projektgruppe Vitale Innenstädte

2007 hat der Arbeitsausschuss die Projektgruppe Vitale Innenstädte beauftragt, die Themen aus dem Strategieworkshop abzuarbeiten. U.a. ging es darum, die harten und weichen Standortfaktoren für eine attraktive Innenstadt weiter zu präzisieren. Die Projektgruppe wollte folgende Fragen klar beantworten können:

- Was zeichnet eine intakte Zentrenstruktur aus?
- Welche Bedeutung haben die zentrenrelevanten Sortimente der Innenstadt noch?
- Wie sieht das genau in den einzelnen Warengruppen aus?
- Wie kann man den Branchenmix zielorientiert verbessern?

- Welchen Anteil am gesamtstädtischen Umsatz hat die Innenstadt?
- Wo ist die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit?
- Welche Bedeutung hat das Wohnen in der Innenstadt?

Zusammen mit der CIMA, die 2007 das Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel bearbeitet hatte, hat die Projektgruppe durch eine Sonderauswertung des Konsensprojektes im Jahre 2008 Antworten auf vorgenannte Fragen gefunden.

Das Gutachten

- zu der Bedeutung der Versorgungskerne

und die daraus von der Projektgruppe „Vitale Innenstädte“ empfohlenen

- Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Versorgungskerne

steht zum Download bereit unter:

www.expo-staedtenetz.de

- Allgemein
- Gremien
- Projektgruppe Vitale Innenstädte
- Harte und weiche Standortfaktoren
 - a) Image von Innenstädten
 - b) Bedeutung der Innenstädte, Gutachten der CIMA mit Handlungsempfehlungen

Wesentliche Inhalte des Gutachtens

Informationen zum Datenbestand:

Die Bestandsdaten stammen aus dem Konsensprojekt aus dem Jahr 2006. Sie wurden aktualisiert in Stadthagen und Peine 2008. Die ECE-Projekte aus Hannover und Hameln sind berücksichtigt. Grundlage der Bestandsaufnahme waren 33 Einzelhandelssortimente, die zu 15 Warengruppen zusammengefasst und in periodischen und aperiodischen Bedarf gegliedert wurden.

Die Analyse der Daten erfolgt im Vergleich der 8 Städtenetzstädte.

Verkaufsflächenanteile

- a) Die Verkaufsflächenanteile der Versorgungskerne betragen im Durchschnitt nur noch 30,7 %.
- b) Die Verkaufsflächenanteile der zentrenrelevanten Sortimente betragen im Durchschnitt 42,9 %.
- c) Die Verkaufsflächenanteile nahversorgungsrelevanter Sortimente betragen im Durchschnitt nur 15,8 %. Da nur noch durchschnittlich 3,3 % der Einwohner in den Innenstädten leben, mag dies vordergründig unproblematisch sein, für einen attraktiven Branchenmix ist es aber sehr unvorteilhaft.

d) Die Verkaufsflächenanteile der verschiedenen Warengruppen betragen durchschnittlich

➤ Zentrenrelevante VKF-Anteile	42,9 %
➤ Nahversorgungsrelevante VKF-Anteile	15,8 %
➤ Bekleidung/Wäsche	78,5 %
➤ Schuhe/Lederwaren	66,8 %
➤ Uhren/Schmuck/Optik	66,2 %
➤ Geschenk/Papier/Keramik/Hausrat	57,9 %
➤ Unterhaltungselektronik/Foto/PC	40,1 %
➤ Bücher/Schreibwaren	61,0 %
➤ Spielwaren	50,2 %
➤ Hobby (Fahrrad, Musikalien)	20,5 %
➤ Sportartikel	64,6 %

Anzahl der Betriebe, Umsatz und Verkaufsfläche je Einwohner

- a) Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Versorgungskern beträgt im Durchschnitt 36 % bzw. 50,6 %, wenn man Hannover wegen der besonderen Situation mehrerer Versorgungskerne herausrechnet.
- b) Der Umsatzanteil beträgt durchschnittlich 34,2 %. Hier liegen alle Städtenetzstädte dicht beieinander.
- c) Die Verkaufsfläche je Einwohner der Gesamtstadt beträgt im Versorgungskern im Durchschnitt 0,63 m².
- d) Die detaillierte Darstellung des Branchenmixes in jeder Stadt ermöglicht eine Stärken- /Schwächen-Analyse des Warenangebotes der eigenen Stadt und im Vergleich zu anderen Mitgliedsstädten.

Handelszentralitäten

- a) Erfreulicherweise sind die gesamtstädtischen Handelszentralitäten aller Städtenetzmitglieder von durchschnittlich 125 % in 2003 auf durchschnittlich 140 % in 2008 gestiegen. Die Städtenetzstädte bezeichnen sich also zu Recht als regionale Zentren, die einen Beitrag zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung i.S.d. Zentrale-Ort-Konzeptes leisten.
- b) Die Handelszentralitäten der einzelnen Warengruppen der Innenstädte sind ebenfalls im Gutachten dokumentiert. An der sog. „unechten“ Handelszentralität kann abgelesen werden, in welchen Warengruppen das Nachfragepotential der Gesamtstadt unzureichend abgedeckt wird oder anders ausgedrückt, Defizite im Branchenmix können objektiv erkannt werden.

Fazit und Handlungsempfehlungen

- Die Verkaufsflächenanteile und Umsatzanteile der Versorgungskerne sind weiter geschrumpft. Dort wo sie die 30 %-Schwelle unterschreiten, kann die Leistungsfähigkeit einer Innenstadt gefährdet sein.
- Auffällig ist, dass bei einigen zentrenrelevanten Sortimenten die Verkaufsflächenanteile sehr stark variieren. Zum Schutz der Innenstadt sollten verbindliche zentrenrelevante Sortimentslisten die Ansiedlungspolitik in den Kommunen begleiten.
- Die Oberzentren im Städtenetz stehen besonders gut dar. Die Versorgungskerne einiger Mittelzentren haben aber Schwierigkeiten in der Wahrnehmung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich.
- Auf jeden Fall müssen im Hinblick auf die Wohnnutzung der Innenstädte und den heute schon hohen Anteil der älteren Bevölkerung die nahversorgungsrelevanten Sortimente wieder gestärkt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es weiterhin und jetzt nochmals objektiv begründet, einen besonderen Bedarf der Zentrenentwicklung und des Zentrenschutzes gibt. Eine qualitative und quantitative Stärkung der Innenstädte des Städtenetzes muss weiter mit Priorität verfolgt werden.

Empfohlene Maßnahmen:

- Die Projektgruppe „Vitale Innenstädte“ begrüßt die Fortschreibung des „Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel“ durch das Forum für Stadt und Regionalplanung im kommenden Jahr. Die hiermit vorgelegte zusätzliche Auswertung für die Versorgungskerne muss Bestandteil der Fortschreibung werden.
- Die Projektgruppe empfiehlt, für zentrale Orte durch Ratsbeschluss Einzelhandelskonzepte zu verabschieden, die die Ziele und Strategien der Einzelhandelsentwicklung aufzeigen und damit für die Verwaltung und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit vermitteln. Dazu gehört auch die Erarbeitung einer ortsspezifischen Liste der zentrenrelevanten Sortimente.
- Die Projektgruppe hält es für erforderlich, dass Einzelhandelskonzepte die Entwicklung in den Innenstädten unterstützen und den Versorgungskern gefährdende Entwicklungen abwenden. Diese Feststellung entspricht der geltenden Rechtslage (§ 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO).
- Die Projektgruppe „Vitale Innenstädte“ empfiehlt, zentrale Versorgungsbereiche parzellenscharf abzugrenzen, um rechtssicher eindeutig zuordnen zu können, für welche Betriebe oder Grundstücke die Einzelhandelsregelungen gelten.

Stadthagen, 19.10.2009

Manfred Fellmann
(Vorsitzender der Projektgruppe „Vitale Innenstädte“)