

Informationsblatt Nr. 47

Einzelhandelsituation in Region und Kommune – eine Aufforderung zum Handeln?

Veränderungen sowohl in der Einzelhandelsstruktur als auch in der regionalen Bevölkerungsverteilung haben in den vergangenen Jahren erhebliche Veränderungen in der Versorgungssituation des Einzelhandels im Verbandsgebiet nach sich gezogen. Die Zunahme der für eine ausreichende Rentabilität notwendig erachteten Betriebsgrößen führt einerseits durch Kaufkraftabschöpfung zu einer Ausdünnung des Einzelhandels im ländlichen Raum bzw. den kleineren Orten, andererseits zur Auszehrung der städtischen Ortszentren durch die Ansiedlung von Einzelhandels-Großprojekten auf der »Grünen Wiese« oder an der Peripherie. Der Einwohner-Zuzug in das Umland der Landeshauptstadt tat ein übriges, daß sich Einzelhandels-Großprojekte vor allem dort in jüngster Zeit massierten.

Durch verschiedene Ansiedlungen von Fachmärkten im Umland von München sind sowohl in der Presse als auch in politischen Gremien die Wogen hochgegangen. Mit dem Ziel einer sachlichen Information hat der Planungsverband eine Umfrage zur Versorgungssituation mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Stadt und Land bei den Kommunen der Region durchgeführt und wird seine Verbandsversammlung

am 18.11.1998 um 10⁰⁰ Uhr
in der Stadthalle der Stadt Grafing

diesem Thema widmen.

Die Verbandsversammlung versucht, Antworten auf die Fragen zu finden:

1. Wie kann man den wachsenden Versorgungsdefiziten im ländlichen Raum begegnen?
2. Wie kann man der Gefahr einer drohenden Zentrumsverödung vorbeugen?

Wir würden uns freuen, wenn neben dem Bürgermeister auch Stadt- und Gemeinderäte zu unserer Verbandsversammlung kommen würden. Die Kommunen verfügen durchaus über beachtliche Gestaltungsmöglichkeiten ihres Einzelhandelsangebotes.

Versorgungsdefizite in ländlichen Gemeinden

Nimmt man als einfachsten Indikator der Unterversorgung des ländlichen Raums und kleiner Gemeinden die Verteilung der Bevölkerung in Stadt und Land im Vergleich zur Verkaufsflächenverteilung, dann zeigt sich, daß nichtzentrale, also mehrheitlich kleine Gemeinden im ländlichen Raum, nur 4 % der Verkaufsflächen, aber (1993) 11 % der Bevölkerung auf sich vereinigen. In den Siedlungsschwerpunkten und Unterzentren lag demgegenüber ein fast ausgeglichenes Verhältnis vor.

Regionale Verteilung von Bevölkerung und Verkaufsfläche 1993

	Verkaufsfläche in %	Bevölkerung in %
Landeshauptstadt München	58,8	52,5
Mögliches Oberzentrum Freising	2,4	1,6
Siedlungsschwerpunkte	18,6	19,7
Mittelzentren	10,9	7,5
Unterzentren	3,3	3,1
Kleinzentren	1,9	4,1
nichtzentrale Gemeinden	4,1	11,5

Geht man üblicherweise davon aus, daß man heute nur noch in einem Laden mit über 400 qm Verkaufsfläche eine ausreichende Sortimentstiefe und Angebotsvielfalt für den kurzfristigen Bedarf vorfindet, dann zeigt die Umfrage des Planungsverbandes, daß unter den 104 nichtzentralen Gemeinden in der Region nur 27 einen solchen Supermarkt haben, 77 sich dagegen mit kleineren oder keinen Geschäften abfinden müssen.

Anzahl der Städte und Gemeinden mit Lebensmittelmärkten über 400 qm Verkaufsfläche 1998

	insg.	mit Lebensmittelmärkte	ohne Lebensmittelmärkte
Landeshauptstadt München	1	1	0
Mögliches Oberzentrum Freising	1	1	0
Siedlungsschwerpunkte	35	18	17
Mittelzentren	7	7	0
Unterzentren	7	5	2
Kleinzentren	24	20	4
nichtzentrale Gemeinden	104	27	77
Region	179	79	100

Kleinzentren – Versorgungsrückgrat im ländlichen Raum

Umso erfreulicher ist, daß die Kleinzentren auch bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine wichtige Funktion im ländlichen Raum verstärkt wahrnehmen. Zumindest gibt es in 20 von 24 Kleinzentren einen Supermarkt.

Siedlungsschwerpunkte mit Nachholbedarf

Unübersehbar ist auch, daß die Stadtrand- und Stadtumlandwanderung der Bevölkerung in den vergangenen Jahren für Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 qm einen gewissen Nachholbedarf rechtfertigen würde, ergibt die Umfrage doch, daß noch 17 Siedlungsschwerpunkte von 35 ohne einen solchen Lebensmittelmarkt sind.

Regionale Konzentrationstendenzen der Fachmärkte

Von 24 Möbelmärkten in der Region sind 12 in Siedlungsschwerpunkten, von 23 Bau- und Hobbymärkten 11 und von 18 Gartenmärkten 7 ebenfalls in Siedlungsschwerpunkten um die Landeshauptstadt herum angesiedelt. Dies stellt eine Konzentration dar, die zwar den Verbrauchern im Umland zugute kommt, die aber denen in der übrigen Region fehlt und in jedem Fall zusätzlichen Verkehrsaufwand bedeutet.

Städte und Gemeinden mit Fachmärkten 1998

	mit Möbelmarkt	ohne	mit Bau- und Hobbymarkt	ohne	mit Gartenmarkt	ohne
Landeshauptstadt München	1	0	1	0	1	0
Mögliches Oberzentrum Freising	1	0	1	0	1	0
Siedlungsschwerpunkte	12	23	11	24	7	28
Mittelzentren	3	4	6	1	3	4
Unterkentren	2	5	2	5	2	5
Kleinentren	1	23	0	24	1	23
nichtzentrale Gemeinden	4	100	2	102	3	101
Region	24	155	23	156	18	161

Örtliche Dekonzentration des gesamten Einzelhandels

Lebensmittelmärkte wie Fachmärkte haben inzwischen eine Größe erreicht, die in Stadt- und Ortszentren kaum noch Platz finden und daher an die Stadt- und Ortsränder ausweichen. Damit drohen sie, die vielen regionsweiten Bemühungen der letzten Jahre um attraktive Stadt- und Ortszentren zu gefährden.

Im Regionsdurchschnitt werden nach Angaben der Befragten heute bereits Güter des täglichen Bedarfs in großflächigen Lebensmittelmärkten zu mehr als 40 % außerhalb der Stadt- und Ortszentren an peripheren Standorten angeboten. In den Siedlungsschwerpunkten sind es rund 60 %, in den Mittelzentren gar 85 %. Kleinentren und nichtzentrale Gemeinden nehmen sich mit über 50 % der Lebensmittelmärkte in zentralen Lagen noch günstig aus.

Erwartungsgemäß verschlechtert sich noch das Verhältnis zwischen zentraler und peripherer Lage bei den Fachmärkten. Bis auf die Landeshauptstadt München, bei der naturgemäß die Mehrheit der Standorte einer zentralen Lage zugeordnet werden kann, und bis auf die Unterkentren befinden sich in allen befragten Gemeinden Fachmarktstandorte mehr oder minder in nichtzentraler Lage.

Zentrale und periphere Verkaufsflächen* des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels in der Region München, 1998

	Verkaufsfläche in qm		
	insg.	davon:	
		zentral in %	nichtzentral in %
Landeshauptstadt München	99.154	76	24
Mögliches Oberzentrum Freising	8.033	20	80
Siedlungsschwerpunkte	36.387	41	59
Mittelzentren	19.087	15	85
Unterkentren	5.164	23	77
Kleinzentren	18.611	52	48
nichtzentrale Gemeinden	21.322	56	44
Region	207.758	57	43

* im Sinne von Entfernung zum Stadt- und Ortszentrum, nach Einschätzung der Befragten

Zentrale und periphere Verkaufsflächen der Fachmärkte* in der Region München, 1998

	Verkaufsfläche in qm		
	insg.	davon:	
		zentral in %	nichtzentral in %
Landeshauptstadt München	573.798	68	32
Mögliches Oberzentrum Freising	16.799	0	100
Siedlungsschwerpunkte	105.689 **	4	93
Mittelzentren	60.791 **	3	76
Unterkentren	13.067	62	38
Kleinzentren	2.054	13	87
nichtzentrale Gemeinden	20.299	28	72
Region	792.497 **	52	46

* Bau- und Hobby-, Garten-, Möbelmärkte

** einschl. Verkaufsflächen »ohne Angaben«

Quadratur des Kreises?

Städte und Gemeinden wollen ihren Bürgern ausreichend und qualifizierte Einkaufsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung bieten und zudem die Kaufkraft weitgehend am Ort binden. Durch die Forderung des Einzelhandels nach größeren Betriebseinheiten kann dieses Ziel zwar am leichtesten am Ortsrand erreicht werden. Dieser berechnete Wunsch gerät aber in Konflikt mit der Notwendigkeit, die integrierte Versorgungsfunktion der Zentren in den Städten und Gemeinden, in deren städtebauliche Aufwertung in den vergangenen Jahren hohe Mittel gesteckt wurden.

Der Planungsverband möchte in seiner diesjährigen Verbandsversammlung Mittel und Wege aufzeigen, mit diesem Problem umzugehen. Die Devise kann weder sein »Schleusen auf« noch »Tore schließen«; sie muß lauten: mit Baurecht, Landes- und Regionalplanung, aber auch einer umsichtigen Stadt- und Ortsplanung örtlich verträgliche Lösungen finden.

Der Planungsverband ist ein freiwilliger Zusammenschluß von Landeshauptstadt, Städten und Gemeinden und Landkreisen. Er berät, plant und koordiniert: Bauleitplanung, Städtebau, Verkehrsplanung sowie überörtliche und regionale Planungen.