

## **Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Einkaufszentren – eine Analyse zur Verträglichkeit der Galerie Troisdorf**

### **Ausgangssituation und Problemstellung**

Im starken Kontrast zu gewachsenen Hauptgeschäftsstraßen in den Innenstädten stehen geplante Einkaufszentren. Dabei handelt es sich um Verkaufsanlagen, die i.d.R. eine Mietfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> besitzen. Seit einer Reihe von Jahren haben sie in deutschen Städten Konjunktur, sodass ihre Zahl inzwischen auf ungefähr 400 in Deutschland gewachsen ist. Zunächst wurden solche Einkaufszentren primär in Großstädten geplant. Mittlerweile rücken auch Mittelstädte stärker in den Fokus der Entwickler. Dort weisen sie i.d.R. jedoch kleinere Miet- und Verkaufsflächen auf. Seit ungefähr 15 Jahren werden verstärkt Innenstädte und Stadtteilzentren anstelle von peripheren Standorten für solche Investitionen gewählt, so dass inzwischen mehr als 50 % aller Center in den Innenstädten zu finden sind (JUNKER ET AL. 2008: 5).

Bei einer Ansiedlung in zentralen Lagen, kommt es jedoch in vielen Fällen zu einer Erweiterung und Qualifizierung des innerstädtischen Angebots. Daher befürworten zahlreiche planende und handelnde Akteure die einsetzende Entwicklung pro Innenstadt und contra Peripherie. Die Innenstadt kann hierdurch belebt und gestärkt werden, sodass ökonomische und städtebauliche Vitalisierungen wie auch Weiterentwicklungen ermöglicht werden (MENSING 2006: 7). Des Weiteren kann sich das Einzugsgebiet erweitern und somit die Kaufkraftbindung am Standort gestärkt werden. Die Architektur der Center hat in den letzten Jahren immer mehr an Beachtung gewonnen. So kann eine ansprechende Gestaltung der Center zu einem positiven Imagefaktor werden und zu einer Markenbildung einer Stadt beitragen (JUCHELKA 2001: 19).

Innerstädtische Einkaufszentren können sich jedoch auch negativ auf gewachsene innerstädtische Hauptgeschäftsstraßen auswirken. Denn aufgrund der weitgehend autarken Konzeption sind Einkaufszentren nicht auf ein intaktes Stadtumfeld angewiesen und können in einigen Fällen ein Eigenleben mitten in der Stadt entwickeln, so dass „ein pauschaler Optimismus bei einer genauen Betrachtung von Größe, Branchenstruktur und Mikrostandort häufig nicht angebracht ist“ (MENSING 2006: 7). So schaffen innerstädtische Einkaufszentren oft neue Strukturen, die die gewachsenen Hauptgeschäftsstraßen nicht unberührt lassen (RAUTERBERG 2007: 47).

Diese negativen Auswirkungen sind keinesfalls außer Acht zu lassen. Daher werden oft Steuerungsinstrumente genutzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese Steuerungsinstrumente sind hauptsächlich raumplanerischer Herkunft, aber auch politisch wird oftmals Einfluss auf die Verträglichkeit ausgeübt.

Das ausgewählte Fallbeispiel meiner Bachelorarbeit bezieht sich auf die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Galerie Troisdorf“. Obwohl die Stimmung in der Bevölkerung hinsichtlich der Planung eines Einkaufszentrums durchaus gemischt war und sich die politische Opposition deutlich gegen die Planung ausgesprochen hatte, wurde das Einkaufszentrum in Troisdorf im November 2013 eröffnet. Es sollte die Innenstadt beleben, neue Kaufkraft anziehen und den Einzelhandelsstandort Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis stärken. Es handelt sich dabei um ein vergleichsweise kleines Einkaufszentrum der HBB Centermanagement GmbH mit rund 9.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und 18 Geschäften, die auf zwei Etagen verteilt sind. Die wichtigsten Ankermieter sind Saturn, C&A sowie MyShoes.

### **Zielsetzungen, Fragestellungen und Methoden**

Ziel dieser Bachelorarbeit ist es, einen Überblick über Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Verträglichkeit von Einkaufszentren zu vermitteln. Dabei spielen nicht nur Vorgaben aus den Raumordnungsplänen eine entscheidende Rolle, sondern auch Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung. Auch politische Steuerungsinstrumente, wie die Einflussnahme durch einen Kaufvertrag oder durch städtebauliche Wettbewerbe können starken Einfluss auf die Verträglichkeit von Einkaufszentren ausüben. Des Weiteren soll anhand des Fallbeispiels

überprüft werden, welche der Steuerungsinstrumente angewendet worden sind und wie sie am Maßstab der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens für Troisdorf zu bewerten sind.

Die konkreten Fragestellungen dieser Bachelorarbeit sind:

1. Welche Aspekte spielen bei der Verträglichkeit eines Einkaufscenters eine Rolle?
2. Wie kann Einfluss auf die Verträglichkeit eines Einkaufscenters genommen werden?
3. Welcher Einfluss bestand auf die Verträglichkeit der Galerie Troisdorf
4. Wie ist die Einflussnahme in Troisdorf am Maßstab der Verträglichkeitsempfehlungen des Einzelhandelsgutachten für Troisdorf zu bewerten?

Die Fragen 3. Und 4. mit Bezug zum Fallbeispiel sollen durch qualitative Experteninterviews mit den Akteuren der Stadtplanung von Troisdorf sowie mit den Planern des Einkaufscenters von HBB geklärt werden. Darüber hinaus soll die einschlägige Literatur herangezogen werden, um die Fragen zu beantworten.

### **Wissenschaftliche Relevanz und Forschungsstand**

Die Thematik der Bachelorarbeit ist der Raumordnung sowie der Subdisziplin Einzelhandelsgeographie zuzuordnen. Da der Trend der Errichtung von Einkaufscentern in der Innenstadt ungebrochen und die Planung dieser stets mit starker Kritik hinsichtlich der Verträglichkeit verbunden ist, besteht eine wissenschaftliche Relevanz zur Untersuchung dieses Themas.

### **Bereits gesichtete Literatur:**

CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (2010): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf. Fortschreibung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 24a LEPro NRW und des Einzelhandelserlasses NRW (2008). (Selbstverlag) Köln. Abrufbar unter: [http://www.troisdorf.de/MediaLibrary/Content/web/de/wirtschaft\\_bauen/Stadtplanung/Stadtentwicklung/einzelhandel/S004\\_PDF-2b\\_Konz\\_For\\_Troisdorf2010.pdf](http://www.troisdorf.de/MediaLibrary/Content/web/de/wirtschaft_bauen/Stadtplanung/Stadtentwicklung/einzelhandel/S004_PDF-2b_Konz_For_Troisdorf2010.pdf) (letzter Aufruf: 19.05.2014)

- HOFCHRÖER, J. (2012): Die Auswirkungen eines cityintegrierten Einkaufszentrums auf gewachsene innerstädtische Handelsstrukturen – Die Schloss-Arkaden in Braunschweig. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung (Hrsg.): Spannungsfeld Innenstadt – zwischen Shopping-Center und Fußgängerzone ?!. Berlin. S. 5-9.
- JUCHELKA, R. (2001): Innenstadt-Zentren und Zentrierbarkeit: Die Steuerbarkeit innerstädtischer Funktionsauswertung durch Projekte zur Gleisüberbauung. – In: Wirtschaftsgeographische Studien, Heft 26. Wien. S. 13-29.
- JUNKER R. (2013): Mehr vom ewig Gleichen oder Neuausrichtung. Innerstädtische Einkaufszentren. In: PLANERIN 2013, 3. S. 44-46.
- JUNKER, R., KÜHN, G., NITZ, C. U. H. PUMP-UHLMANN. (2008): Wirkungsanalyse großer städtischer Einkaufszentren. Edition Difü – Stadt Forschung Praxis Bd. 7. (Deutsches Institut für Urbanistik) Berlin.
- KALKA, C. (2014): Was hätten Sie denn gerne? Ein Schaufensterbummel durch die Innenstadt – entlang von Akteuren, Interessen, Projekten und Prozessen. In: Informationen zur Raumentwicklung (Hrsg.): Shoppen in der City? Heft 1.2014
- KALTENBRUNNER, R. (2014): Das urbanistische Repertoire des Shoppens. Von Einkaufszentren, Flagship-Stores und Discount-Städtebau. In: Informationen zur Raumentwicklung (Hrsg.): Shoppen in der City? Heft 1.2014
- KONZE, M. U. M. WOLF (Hrsg.) (2012): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! In: Arbeitsberichte der ARL (Akademie für Raumforschung und Landesplanung) Hannover.
- LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (2013): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Abrufbar unter: [http://www.bochum.ihk.de/uploads/media/LEP\\_-\\_Sachlicher\\_Teilplan\\_Grossfl\\_EH.pdf](http://www.bochum.ihk.de/uploads/media/LEP_-_Sachlicher_Teilplan_Grossfl_EH.pdf) (letzter Aufruf: 19.05.2014)
- LANGE, C. (2009): Vertikale strukturierte Einkaufszentren in Innenstädten. Fallstudien zur gebauten Realität in Deutschland. (Dissertationsarbeit) Berlin. Abrufbar unter: <http://d-nb.info/993995357/34> (letzter Aufruf: 22.04.2014)

MENSING, M.S. (2006): Positionspapier der CIMA GmbH zu innenstädtischen Einkaufszentren. In: Cima direkt. Zeitschrift für Stadtentwicklung und Marketing. Nr.4/2006. S.7-8.

WEILAND, U. U. S. WOHLLEBER-FELLER (2007): Einführung in die Raum- und Umweltplanung. (UTB) Paderborn