

# Einzelhandel in der historischen Stadt – Herausforderungen und Chancen

Ricarda Ruland

## 1 Einleitung

Die historischen Stadtkerne sind seit ihrer Gründung Orte für Handel und Dienstleistung. Dem Handel folgten Ansiedlungen, durch Ansiedlung entstand weiterer Handel. Diese untrennbare Wechselbeziehung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistung, Vergnügen und Kultur ist bis heute Inbegriff der europäischen Stadt.

In den vergangenen Jahrhunderten entwickelten sich die ursprünglich mittelalterlichen Städte, die alle Funktionen innerhalb ihrer Verteidigungsanlagen beherbergten, zu den Innenstädten, als die sie heute erlebbar sind. Nach Zeiten von Wachstum und Schrumpfung, Kriegen und Wiederaufbau, unter wechselnden Leitbildern und technologischen Errungenschaften stehen diese noch immer in ihrer ursprünglichen Struktur erkennbaren Stadtkerne neuen aktuellen Herausforderungen gegenüber. Bevor die Rolle des Einzelhandels in der historischen Stadt genauer betrachtet werden kann, wird dargestellt, welches Bild wir heute mit der historischen Stadt verbinden und welche Funktionen wir ihr zuschreiben. Damit einher geht auch eine gesellschaftliche Bewertung, die über die künftige Entwicklung dieser Zentren entscheidet. Der Einzelhandel, als zentraler Bestandteil unserer Städte, wird anschließend in Zusammenhang mit den aktuellen Entwicklungen in den Altstadtzentren gesetzt und Strategien zu seiner Steuerung werden vorgestellt. Abschließend soll der Fokus auf die baukulturelle Qualität in der Weiterentwicklung dieser zentralen Orte gelegt werden.

## 2 Wesen und Wert der historischen Stadt

In Deutschland gibt es laut einer Erhebung der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger 1 179 Gebiete, „die sowohl den Definitionen eines historischen Stadtkerns bzw. -bereichs entsprechen als auch Kriterien für eine besondere Denkmalbedeutung erfüllen.“ (Vereinigung der Landesdenkmalpfleger 2010) 890 der ermittelten Gebiete

sind historische Stadtkerne (ebd.). Selbstverständlich unterscheiden sie sich nicht nur aufgrund ihrer Größe, ihres Alter, der erlebten Geschichte, ihrer Struktur, dem Revitalisierungsgrad und ihrer regionalen Bedeutung voneinander. Auch die Lage im strukturstarken oder strukturschwachen Raum entscheidet über die künftigen Herausforderungen und Weiterentwicklungen. Allen gemein ist jedoch, dass die historischen Stadtkerne im Gesamtgefüge der Stadt eine zentrale Rolle spielen. Sie übernehmen nicht nur aufgrund ihrer innerstädtischen Lage wesentliche Aufgaben der städtischen Infrastruktur, sondern sie erfüllen bis heute in ihren überlieferten Strukturen die Funktion als soziale, wirtschaftliche, kulturelle und politische Mitte und bilden somit auch den Ort der Identifikation mit der Stadt als Heimat.

Die historischen Stadtzentren erfreuen sich nun seit mehreren Jahrzehnten wieder großer Beliebtheit. Dies war vor und nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1970er-Jahre hinein bei Weitem nicht so. War die Phase des Wiederaufbaus noch durch zwei gegensätzliche Strömungen gekennzeichnet, dem „rekonstruktiven Wiederaufbau“ und der Idee der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“, setzte sich im Laufe der 1950er-Jahre die „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ in beiden deutschen Staaten als vorherrschendes städtebauliches Leitbild durch. Funktionstrennung hieß in Anlehnung an die Charta von Athen die Leitidee; Arbeiten, Wohnen, Verkehr und Freizeit sollten störungsfrei im Raum angeordnet werden. Dies hatte einen immensen Flächenverbrauch zur Folge, der wiederum die Zunahme des Individualverkehrs provozierte. Die hemmungslose Außenentwicklung und die größer werdenden Probleme mit Landverbrauch und Verkehrsentwicklung führten dann zu einer Rückbesinnung auf die bebauten Flächen in den Innenstädten. Seit Beginn der 1960er-Jahre wurde daher die Forderung der „Altstadtsanierung“ laut; diese hatte jedoch nicht die Revitalisierung denkmalwerter Altstadtquartiere zum Ziel, sondern bedeutete Flächenabriss und Neubebauung.

Ricarda Ruland  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn  
E-Mail: ricarda.ruland@  
bbr.bund.de

Die historischen Innenstädte litten zu dieser Zeit unter einem sehr schlechten Ruf. Grund waren die in den 1950er- und 1960er-Jahren ausbleibenden Instandsetzungsarbeiten am historischen Baubestand in den weitgehend unbeschädigt gebliebenen Stadtgedenkmalen, sodass der Verfall der Bausubstanz immer rascher voranschritt. Auch die Anpassung der Wohnungen an die neuen Wohnansprüche blieb aus. Folge war, dass jeder, der es sich finanziell leisten konnte, in die Neubauesiedlungen am Stadtrand zog. Die historischen Stadtzentren verkamen somit zunehmend zu Problemgebieten oder aber wurden im Rahmen der flächenhaften „Altstadtsanierung“ zu reinen Verkehrs- und Einkaufszentren umfunktioniert.

Ein Umdenkungsprozess zugunsten des baulichen Erbes setzte erst Ende der 1960er-/Anfang 1970er-Jahre ein und manifestierte sich im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975, bei dem es primär darum ging, der Zerstörung des Bestands durch immer größere und nicht integrierte Neubauten Einhalt zu gebieten. Die verbliebenen historisch wertvollen Einzelgebäude und Ensembles sollten wieder ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt werden, um sie dadurch mittelfristig zu schützen. Von Bedeutung für die städtebauliche Praxis war dabei die Erkenntnis einer Daseinsberechtigung dieser Gebäude und Ensembles als kulturelle und ökonomische Werte im Gefüge der Städte.

Seitdem haben sich das Bild und die Wertschätzung der historischen Stadtzentren in der Bevölkerung weitgehend zum Positiven gewandelt. Mit den Denkmalschutzgesetzen Anfang der 1980er-Jahre wurde der Erhalt der historisch besonders bedeutsamen Bausubstanz auf Länderebene festgeschrieben und ist mittlerweile gesellschaftlicher Konsens. 1982 wurde die Altstadt von Lübeck als erstes städtisches Flächendenkmal in Deutschland zum UNESCO-Welterbe ernannt. Im Zuge der Sanierungen und Aufwertungen war zudem ein aufkommender Städtetourismus zu verzeichnen. So begann die Tourismuswissenschaft auch erst in den 1980er-Jahren damit, sich mit Städtereisen zu befassen. Mittlerweile ist der Städtetourismus in Deutschland mit 82 Mrd. € Umsatz und 1,6 Mio. Beschäftigten ein bedeutender und umsatzstarker Wirtschaftsfaktor.<sup>1</sup>

Die historische Stadt ist heute Vorbild für eine energie- und flächensparende, dichte und kompakte Stadt. Die funktionale Mischung und Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit ermöglicht die „Stadt der kurzen Wege“. Durch den Erhalt wertvoller und denkmalwürdiger Bausubstanz sind historische Stadtkerne Identifikationspunkt für die Stadt oder sogar für die ganze Region. Das charakteristische Stadtbild mit seiner gewachsenen Struktur als Zeugnis der langen ereignisreichen Stadtgeschichte, die diesem zugrunde liegt, macht die Stadt einzigartig und ist daher für die Bewohner und die Besucher von besonderem Wert. In Zeiten der Globalisierung und der Schnelllebigkeit wird hier Kontinuität, Vertrautheit und Identität vermittelt und verschafft den Bürgern ein Gefühl von Heimat. Mit der historischen Stadt ist zudem auch das klassische Verständnis von Öffentlichkeit und vom öffentlichen Raum verbunden. Kommunikation, Öffentlichkeit, Privatheit sind wichtigste Merkmale der hier verorteten Urbanität (MWEBWV NRW 2011).

Diese Neubesinnung auf die Werte der europäischen Stadt manifestierte sich vorerst abschließend in der 2007 verabschiedeten „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“. Mit diesem Dokument haben sich die 27 für Stadtentwicklung zuständigen Minister der EU-Mitgliedsstaaten erstmalig auf gemeinsame Grundsätze und Strategien zur Stadtentwicklungspolitik geeinigt. Anlass war u. a. die Erkenntnis, dass das mit der Lissabonstrategie angestrebte ökonomische Wachstum maßgeblich von der Entwicklung der Städte bestimmt wird. Dieses Wachstum muss jedoch eng an die soziale Balance, die kulturelle Vielfalt, die Baukultur und die Umweltqualität gebunden sein.

Stadtentwicklung in historischen Zentren birgt jedoch auch Konflikte, die z. T. bis heute nicht zufriedenstellend gelöst sind: Die Bindung an die Parzelle widerspricht häufig den ökonomischen Anforderungen an die Nutzung wertvoller innerstädtischer Grundstücke; die aufwendige Sanierung der gewachsenen Wohnquartiere in den Städten führt zu Mietsteigerungen und zur Vertreibung der dort wohnenden Bevölkerung; der Erhalt der gewachsenen Verkehrsnetze der Stadtzentren steht im Widerspruch zu ihrer Nutzung durch den stetig wachsenden Individualverkehr; und nicht zuletzt entstanden als Ventil der in den Zentren

(1) Zu diesem Ergebnis kommt die vom DTV im Jahr 2006 in Auftrag gegebene Grundlagenuntersuchung „Städte- und Kulturtourismus in Deutschland“.

gegebenen baulichen und verkehrstechnischen Beschränkungen zunehmend Einzelhandelsstandorte in der Peripherie der Städte, die zu den traditionellen Lagen in den Stadtzentren in Konkurrenz treten.

---

### 3 Einzelhandel in der historischen Stadt – Aktuelle Herausforderungen

---

Handel und Dienstleistung sind seit jeher elementare Bestandteile der Stadt und somit auch untrennbar mit dem historischen Stadtkern und seiner Entwicklung verknüpft. So war und ist auch der Einzelhandel ständigen Veränderungen unterworfen und muss sich mit den für die Stadtentwicklung zentralen Herausforderungen auseinandersetzen. Themen wie Verkehr, Mobilität, Tourismus und demografischer Wandel in einer prosperierenden oder schrumpfenden Region sind auch für den Einzelhandel von großer Relevanz. In dem komplexen Gefüge der historischen Stadt spielt der Handel eine wichtige Rolle, der neben den oben genannten Themen und den weiteren Funktionen der Stadt Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur seinen Platz finden und in der künftigen Stadtentwicklung diesen immer wieder aushandeln muss.

Gemeinsam mit den Innenstädten war in der BRD in den 1950er- bis 1980er-Jahren auch der Einzelhandel großen Veränderungen ausgesetzt. In den 1960er-Jahren setzte ein verstärkter Strukturwandel ein, der sich in den 1970er-Jahren beschleunigte. In der Folge der Funktionstrennung wurden die Innenstädte immer mehr zu vom Einzelhandel bestimmten Orten. Daraus resultierte, auch bedingt durch die deutlich höheren Mieteinnahmen durch die Gewerbeflächenvermietung, dass die Obergeschosse von Gebäuden als Lager dienten oder durch den Wegfall von Treppenhäusern nicht mehr für Wohnzwecke vermietet wurden. Dadurch wurde der Monofunktionalität der Zentren Vorschub geleistet. Neubauten dienten ausschließlich dem Warenhandel. Noch bis in die 1970er-Jahre expandierten die großen Warenhäuser Karstadt, Hertie, Kaufhof und Horten in den Zentren der großen und bald auch mittleren Städte. Dies hatte besonders in den historischen Innenstädten große Auswirkungen auf die bauliche Struktur. Die vorhandene Kleinteiligkeit wurde durch die Großbauten gesprengt, der vorhandene Stadtgrundriss erfuhr durch diese Maß-

stabsprünge und die zusätzlichen verkehrlichen Neuordnungen deutlich spürbare Veränderungen. Bis heute sind diese Brüche als solche erlebbar. Im Zuge der Suburbanisierung und Motorisierung kam es zudem zu Ansiedlungen großer dezentraler, auf PKW ausgerichtete Verbrauchermärkte, die das typische Innenstadtsortiment mit anbieten (vgl. Krüger 2007: 283 ff.).

Bis heute fordert der steigende Filialisierungsgrad im Einzelhandel zusätzlich eine Maßstabsvergrößerung, die für den historischen Gebäudebestand oft eine substanzielle Herausforderung darstellt, da in diesem die gewünschte Flächengröße selten verfügbar ist. Vereinzelt gibt es strategische Ansätze, durch kleinräumige Zusammenlegungen von Einzelhandelsflächen der Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen entgegenzukommen. In Wolfenbüttel wird beispielsweise zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes der Handlungsansatz des „Immobilienpoolings“ erprobt. Dabei handelt es sich um „einen neuen methodischen Ansatz, um rechts- und gestaltungssicher die Umwandlung von gegenwärtig nicht oder nur eingeschränkt nutzbaren Flächen in kommerziell bzw. gesellschaftlich nutzbare Flächen durch Überwindung der bestehenden Grundstückszuschnitte sicherzustellen. Hierzu werden die in juristischer und immobilienwirtschaftlicher Hinsicht standortbedingt notwendigen Speziallösungen entwickelt und z. B. mit den Anforderungen des lokalen Baurechts, des Brandschutzes und den bautechnischen bzw. statischen Herausforderungen in Einklang gebracht.“ (Stadt Wolfenbüttel 2013: 5). Die fortschreitende Filialisierung führt zudem zu einer weiteren Gefährdung der Konkurrenzfähigkeit des gewachsenen inhabergeführten Einzelhandels. Vermehrte Leerstände, Qualitätsverlust der Hauptgeschäftsbereiche, Austauschbarkeit des Angebots, Verlust der Einkaufsatmosphäre, strukturelle Funktionsverluste und schlussendlich städtebauliche Missstände können die Folge sein. Nicht selten ist dann bei den Kunden eine Umorientierung auf höher-rangige Zentren zu beobachten, da diese häufig ein vielfältigeres Angebot, eine vermeintlich ansprechendere Atmosphäre und einen gesteigerten Erlebniswert beim Einkauf bieten (vgl. Krajewski/Schulte 2008).

Dieser derzeit häufig vorzufindenden Entwicklung des sukzessiven Niedergangs

des qualitativollen Einzelhandelsangebotes und den daraus entstehenden städtebaulichen Missständen – vor allem in eher schrumpfenden Regionen und Kleinstädten – vermögen die historischen Innenstädte aufgrund ihrer baustrukturellen und bauhistorischen Eigenheiten in Teilen entgegenzuwirken. So kommen nämlich die Besucher der historischen Stadt, wie Untersuchungen des Städtetourismus belegen, nicht vorrangig zum Einkaufen, sondern vor allem wegen der „Kultur in allen ihren Facetten – von der Kulturveranstaltung bis zur Baukultur“. Diese ist neben sozialen Aspekten aus Nachfragesicht der mit Abstand wichtigste Attraktivitätsfaktor bei privaten Städtereisen (vgl. DTV 2006).

Aber auch wenn Shopping häufig nicht das vorrangige Motiv für einen Städtebesuch ist, so zählt der Einkaufsbummel zu den beliebtesten Aktivitäten der Besucher. Dies belegen auch die Zahlen der DTV Untersuchung aus dem Jahre 2006. Demnach lag in Deutschland der Bruttoumsatz im Städtetourismus bei 82,37 Mrd. € (DTV 2006: 51–57). Ein Großteil dieses Betrags entfällt auf die Bereiche Einzelhandel (50%) und Gastronomie (29%), während Beherbergungsbetriebe nur 7% abschöpfen (ebd.).

Durch einen aktiven Städtetourismus entstehen langfristig positive Auswirkungen für die Infrastrukturentwicklung und generell in den Unternehmensangeboten von Gastronomie, Einkaufen und Freizeit. Durch spezielle Events und Großveranstaltungen wie z. B. Weihnachtsmärkte, Sportveranstaltungen, Stadtfeste, Mittelalter- oder Künstlermärkte etc. wird ein Standort nicht nur touristisch attraktiver, auch für die ansässige Bevölkerung sind diese Aktionen ein willkommenes ergänzendes Angebot. Negative Auswirkungen sind vor allem dann zu beobachten, wenn die Belastung für die städtische Infrastruktur zu groß wird. So können saisonale Schwankungen und Massentourismus zu einer Überschreitung der Grenze der Verträglichkeit führen. Eine tourismusbezogene Spezialisierung von Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie kann zudem den Verlust der Authentizität des Ortes bedeuten. Die einseitige Ausrichtung des Handels auf die Nachfragen und Bedürfnisse der Touristen birgt die Gefahr der Verdrängung des eingewohnten herkömmlichen Einzelhandels. Die Bewohner finden nicht mehr die Dinge des täglichen Bedarfs oder nur zu überhöhten

Preisen, fühlen sich gestört, belästigt, im Viertel nicht mehr heimisch und verlassen das Quartier (vgl. Frytag/Popp 2009: 4 ff.).

Unabhängig von einer touristischen Nachfrage ist insgesamt zu beobachten, dass die (historische) Innenstadt wieder in das öffentliche Bewusstsein gerückt ist. Bei den Stadtbewohnern nimmt der Wunsch zu, örtliche Besonderheiten zu bewahren und dabei einen attraktiven Innenstadtbereich mit ansprechenden Geschäften sowie Freizeit- und Unterhaltungsangeboten vorzufinden. Der Trend zurück in die Städte spiegelt sich desgleichen im Nachfrageverhalten von Investoren wider. Dies ist derzeit vor allem bei der Entstehung innerstädtischer Einkaufszentren zu beobachten, die aufgrund ihrer Größe und ihres autistischen Prinzips (Parken, Einkaufen und gastronomischer Konsum unter einem Dach mit nicht beabsichtigtem Kontakt in die sie umgebende Stadt) wenig kompatibel mit der gewachsenen Struktur des historischen Zentrums sind. Das verstärkte Drängen der Investoren mit ihren großen Versprechungen eines positiven Impulses für die Stadtentwicklung muss vonseiten der Stadt gut bedacht und am besten mit vorher verabschiedeten Konzepten vereinbar sein (vgl. hierzu auch die Beiträge von Pesch und Christ).

---

#### 4 Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

---

Der Einzelhandel ist nach wie vor ein zentrales Thema, das Städte und Gemeinden wie auch den Gesetzgeber beschäftigt. Der Wandel der Einzelhandelsstruktur hat im gesamten Bundesgebiet zu Veränderungen geführt, die nicht nur die Versorgung der Bevölkerung betreffen, sondern sich auch auf die Entwicklung der Innenstädte auswirken. Neue Betriebsformen und das Bestreben nach immer größeren Einzelhandelsbetrieben an verkehrsgünstigen Standorten führen zunehmend zu einem Verlust von Qualität und Vielfalt in den Innenstädten. Speziell die historischen Stadtzentren sind dadurch wieder von einem hohen Substanzverlust im erhaltenswerten Gebäudebestand bedroht.

Als Reaktion erfolgen beispielsweise die Aufstellung von Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzepten durch die Städte (s. Beispiel Göttingen) und der Erlass von Gesetzen durch die Bundes- und Landes-



regierung mit dem Ziel, Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel zu erhalten. Die jüngsten Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzbuches bieten den Städten nun umfassende rechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels. Mit der Überarbeitung des BauGB vom 21. Dezember 2006 als Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, bietet dieses nun neue Gesetzesgrundlagen zum Schutz der Innenstädte. In den Gesetzestext wurde der § 9 Abs. 2a aufgenommen, der zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, die Möglichkeit bietet, Bebauungspläne aufzustellen, in denen festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind. Diese Regelung bezieht sich insbesondere auf die Steuerung des Einzelhandels (ausführlich zu den rechtlichen Steuerungsinstrumenten vgl. Beitrag von Bishopink). Das BauGB weist darauf hin, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthalten. So heißt es in BauGB § 9 Abs. 2a wörtlich „[...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Im Umgang mit historischen Quartieren und Siedlungen ist ein hohes Maß an Sensibilität notwendig, um die schützenswerte Bausubstanz, die überlieferten Stadtstrukturen und das Erscheinungsbild bei der Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Es hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Komplexität der vorhandenen (historischen) baulich-räumlichen Strukturen und der anstehenden Anpassungsnotwendigkeiten nur ressortübergreifend, interdisziplinär und unter Beteiligung vielfältiger in der Stadtentwicklung relevanter Akteure aus Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, der Wirtschaft und vielen weiteren erfolgreich umgesetzt werden kann. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist dabei ein wirksames Instrument. Der Einzelhandel ist in diese Prozesse

genauso frühzeitig einzubeziehen wie die anderen Akteure. Die Handlungsebene ist sowohl der gesamtstädtische Maßstab als auch die Quartiersebene. Neben einer breiten Unterstützung der formulierten Ziele durch Verwaltung, Politik, Eigentümer, Gewerbetreibende und Öffentlichkeit sind die regelmäßige Fortschreibung der Konzepte und eine Erfolgskontrolle erforderlich (vgl. Ruland 2013).

---

## 5 Weiterentwicklung mit baukulturellem Anspruch

---

Die Forderung nach Erhalt und angemessenen Umgang mit der historischen Bausubstanz ist weniger Ausdruck von Nostalgie oder eines aktuellen gesellschaftlichen Empfindens, dahinter steckt auch vonseiten des Handels wirtschaftliches Kalkül. So wird in der gemeinsamen Resolution zwischen BAG<sup>2</sup> und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz u. a. gefordert: „Eine unentbehrliche Grundlage für die Bewahrung der Standortqualität bildet die Erhaltung historischer Straßen und Plätze. Wichtige Aufgabe dabei ist es, einen angemessenen Ausgleich zwischen Bewahrung bauhistorischer Substanz und neu-zeitlicher Nutzung zu finden. Traditionelle Siedlungsbereiche in den Städten sind durch Instandsetzung und -haltung zu stärken sowie durch Um- und Weiterbau aufzuwerten. Besonderes Augenmerk im Hinblick auf eine Vitalisierung und Architekturqualität gebührt dabei den historischen Innenstädten.“ (BAG o. A.: 3 f.)

Derzeitiger Höhepunkt dieser Entwicklung ist das geplante City Outlet direkt im mittelalterlichen historischen Stadtkern von Bad Münstereifel. Das „Innerstädtische Outlet im romantischen mittelalterlichen Stadtkern von Bad Münstereifel“ (Cityoutlet Bad Münstereifel o. A.) mit einer Verkaufsfläche von 12 000 m<sup>2</sup> (exkl. 4 000 m<sup>2</sup> bestehender Gastronomie), 40 bis 50 Geschäften und ca. 1 200 Parkplätzen (weitere 1 000 in Planung) verteilt sich über die gesamte Altstadt. Hier soll ab Frühjahr 2014 reduzierte Markenmode als Fabrikverkauf in einer gewachsenen Innenstadtlage verkauft werden. Die Geschäftsleute haben zahlreiche historische Gebäude des unter Besucherschwund leidenden Kurortes gekauft, um diese an Markenhersteller weiterzuvermieten (vgl. Sachsenröder 18.07.2013).

(2)  
Im Handelsverband BAG sind insgesamt rund 5 000 Einzelhandelsgeschäfte organisiert. Sie sind im stationären Bereich oder Versandhandel tätig. In der Mehrzahl handelt es sich um mittelständische und konzerngebundene Kauf- und Warenhäuser sowie Fachgeschäfte. Dabei dominieren die Bereiche Textilien und Bekleidung. Der Anteil aller BAG-Mitglieder am Gesamtumsatz der Einzelhandelsbranche liegt bei rund 10 %. Jeder neunte Arbeitnehmer des Einzelhandels ist in einem Mitgliedsunternehmen des Handelsverband BAG beschäftigt. Der Handelsverband BAG und seine Gliederungen vertreten die Interessen ihrer Mitgliedsunternehmen insbesondere für den Wirtschaftsstandort „Stadt“ auf allen politischen Ebenen und in der Öffentlichkeit.

Auch abgesehen von diesen Auswüchsen, die die Wertschätzung der historischen Innenstadtlagen für den Einzelhandel mit sich bringt, wird deutlich, dass in der engen Wechselwirkung zwischen Stadtentwicklung und Einzelhandelsentwicklung der Einzelhandel neben seiner Versorgungsfunktion auch eine wesentliche Rolle für die Stadtgestaltung und Belebung des öffentlichen Raumes einnimmt. Die Einzelhandelsunternehmen und Geschäftseigentümer prägen das Straßenbild durch ihre Immobilien und die Gestaltung der Ladenlokale bedeutend. Daher muss der formulierte baukulturelle Anspruch an die künf-

tige Entwicklung der historischen Zentren im Zusammenspiel mit den Anforderungen des Einzelhandels auf der kommunalen Ebene geregelt werden. Viele Gemeinden nutzen hierfür die Unterstützung durch Gestaltungsbeiräte oder setzen in Gestaltungshandbüchern oder Stadtbildsätzen (s. Beispiel Biberach) gestalterische Anforderungen für den öffentlichen Raum und die aufgehende Bebauung fest.

Ein generelles Ziel bei der Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung der Stadt und den innerstädtischen Quartieren – gerade auch in Bezug auf den Einzel-

#### Beispiel: Stadtbildsatzung für die Altstadt von Biberach an der Riß

Im Jahr 2013 verabschiedete der Gemeinderat Biberachs die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Kernstadtbereich der Stadt Biberach“. Diese Stadtbildsatzung basiert auf einer Stadtbildanalyse, die als Grundlage 2009/2010 von der Freien Planungsgruppe 7 (FP 7) durchgeführt wurde. Sie definiert detaillierte Anforderungen an die Gestaltung von Neu- und Umbauten in der historischen Altstadt. Die Analyse dient einerseits als „Handbuch“ für potenzielle Bauherren und Architekten und andererseits als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung von Bauanfragen durch die Bauverwaltung.

Die Zielsetzung der Stadtbildanalyse findet sich auch in der Präambel der Stadtbildsatzung wieder. Dort heißt es: „Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Biberach ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Ziel dieser Satzung ist es daher, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Kernstadt von Biberach zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Die Stadtbildsatzung basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. [...] Mit dieser Satzung soll die Handlungs- und Rechtssicherheit gefördert, Behördenwege vereinfacht sowie das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.“ (Stadt Biberach 2013)

Für den Einzelhandel sind die in der Stadtbildsatzung formulierten Anforderungen an Werbeanlagen von besonderer Bedeutung. Im Fünften Abschnitt „Werbeanlagen“ §§ 40–45 werden alle relevanten Aspekte der Wirkung von Werbeanlagen in den Stadtraum und auf die Architektur geregelt.

#### § 40 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Gliederung, Standort und Anzahl in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und in das Straßen- und Platzbild einfügen. Das gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.

(2) Werbeanlagen müssen sich der Fassade der Gebäude und ihrer Gliederung unterordnen. Sie dürfen Bau- und wichtige Architekturgliederungen sowie die Gestaltung prägende Bauteile (z. B. Gesimse, Ornamente, Stuckaturen, Inschriften) nicht verdecken oder überschneiden. Sie haben den Gestaltungsgrundsätzen dieser Satzung zu entsprechen, die der Wahrung des städtebaulichen und baulichen Charakters der Kernstadt von Biberach dienen.



Werbeanlagen an einem historischen Gebäude in Biberach

Foto: jstuds, flickr.com (CC BY 2.0)

handel – muss daher die Berücksichtigung der Belange der Baukultur sein. Diese gilt es konkret zu benennen und bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Das Wissen um die Qualitäten in der Stadt und das Bekenntnis, diese entsprechend zu schützen und sie weiterzuentwickeln, sollte somit die Basis eines jeden Konzeptes und der daraus abgeleiteten konkreten Planung sein. Grundlage dafür ist die intensive Auseinandersetzung mit der Stadtgeschichte, mit den noch erhaltenen baulichen Zeugnissen der unterschiedlichen Bauepochen, ihrer Funktionen und ihrer Weiterentwicklung.

## 6 Fazit

Unter entweder sich verstärkenden wachsenden oder schrumpfenden Vorzeichen bezüglich der wirtschaftlichen und demo-

grafischen Entwicklung müssen die Bedürfnisse und Nachfragen des Wohnens, Handels, Arbeitens und der Mobilität in der historischen Stadt bewältigt werden. Zentral ist hierbei, dass erfolgreiche Stadtentwicklung in erster Linie die Anliegen und Interessen der Bürger und auch der lokalen Händler berücksichtigt. Für sie ist der historische Stadtkern das Herz ihrer Stadt, Identifikationspunkt und Heimat. Aber nicht nur die für die Bürger und Besucher elementare Versorgung, sondern der gesamte Bereich des innerstädtischen Einzelhandels spielen in der Zukunft eine bedeutende Rolle für die Qualität und die Entwicklung der historischen Stadtzentren. Ziel muss es sein, dass die kulturelle Dimension des baulichen Bestands nicht zulasten ökologischer und auch ökonomischer Rationalität in den Hintergrund gedrängt wird.

### Beispiel: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen

Die historische Innenstadt ist für Göttingen der bedeutende Einzelhandelsstandort und geprägt von einer qualitativollen Nutzungsvielfalt von Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Städtebau. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Göttingen aus dem Jahr 2005 verfolgt nach eigener Aussage das Ziel, zwischen den Einzelhandelspartnern der drei räumlich abgegrenzten Bereiche Innenstadt, Fachmarkttagglomerationen und der wohngebietsbezogenen Nahversorgung eine ausgewogene Balance wiederherzustellen und zu sichern. In der dem Beschluss beigefügten sogenannten „Göttinger Liste“ werden alle Sortiment- und Warengruppen den vier Rubriken „Nahversorgung“, „nicht innenstadtrelevant“, „innenstadtrelevant“ und „sehr restriktiv“ zugeordnet. In den im Einzelhandelskonzept formulierten Leitzielen für die Göttinger Innenstadt heißt es dazu: „Diese Nutzungsvielfalt soll durch die Zulassung aller Sortimente der „Göttinger Liste“ gestärkt und ausgebaut werden. Neuansiedlungen sind hierbei in den Kern- und Entwicklungsbereichen der Innenstadt vorzunehmen. Im übrigen Stadtgebiet sind auf der Grundlage der „Göttinger Liste“ Sortimentsbeschränkungen vorzunehmen.

Insbesondere soll die Kernkompetenz der Innenstadt in den Sortimentsbereichen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Haushalts- und persönlicher Bedarf durch Ausschluss dieser Sortimente im übrigen Stadtgebiet gestärkt werden. Hintergrund ist der z.T. starke Umsatzrückgang der Innenstadt in diesen Sortimenten (Bekleidung und Schuhe: –3,6 % von 1995 bis 2004; persönlicher Bedarf: –13,1 %).“ (Stadt Göttingen 2005)

Im Leitbild der Stadt Göttingen aus dem Jahr 2011 wird zudem festgeschrieben, dass zum Erhalt der lebendigen Innenstadt auch zukünftig in allen Bereichen gewohnt werden soll. Dafür gilt sogar im Schwerpunktbereich Einzelhandel/Dienstleistung, in dem die Wohnnutzung nur eine untergeordnete Rolle spielt, dass eine planungsrechtliche Ausweisung als Kerngebiet (MK) angestrebt wird und „zur Sicherung der Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss Wohnen festgesetzt werden. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn pro Gebäude mindestens eine Wohneinheit erhalten bleibt. Bezugsgröße ist hier die historische Parzelle.“ (Stadt Göttingen 2011: 36)



Fußgängerzone in der Göttinger Altstadt

Foto: Manfred Fuhrich

### Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.), 2011: Innerstädtischer Verkehr und Handel in bayerischen Klein- und Mittelstädten. München, Juni 2011.
- Cityoutlet Bad Münstereifel, o.A.: Facts & Figures. Zugriff: [http://www.cityoutletbadmuenstereifel.com/fileadmin/media/pdf/FACT\\_SHEET.pdf](http://www.cityoutletbadmuenstereifel.com/fileadmin/media/pdf/FACT_SHEET.pdf).
12. Stadt Aachen, 2011: Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, Stand 03/2011, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen. Aachen.
- Deutscher Tourismusverband e.V. (DTV), (Hrsg.), 2006: Städte- und Kulturtourismus in Deutschland – DTV Grundlagenuntersuchung. Bonn. Juni 2006.
- Frytag, Tim; Popp, Monika, 2009: Der Erfolg des europäischen Städtetourismus. In: Geographische Rundschau 61, 2009, Heft 2, S. 4–11.
- „Gemeinsame Resolution zum Denkmalschutz und Einzelhandel in deutschen Städten“ des Handelsverbandes BAG – der Verband des Einzelhandels am Wirtschaftsstandort Stadt und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz; Zugriff: [http://www.denkmalschutz.de/fileadmin/media/PDF/Reden/Resolution\\_Deutsche\\_Stiftung\\_Denkmalschutz.pdf](http://www.denkmalschutz.de/fileadmin/media/PDF/Reden/Resolution_Deutsche_Stiftung_Denkmalschutz.pdf).
- „Historische Städte in Deutschland: Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung – Eine Bestandserhebung.“ Bericht zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Band 17a. Hgg. von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland. Imhof, Petersberg 2010.
- Krajewski, Christian; Schulte, Sven, 2008: Entwicklungstendenzen des mittelzentralen Einzelhandels in Westfalen. Zugriff: [http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen\\_Regional/Wirtschaft/Handel\\_DL/Einzelhandel](http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen_Regional/Wirtschaft/Handel_DL/Einzelhandel).
- Krüger, Thomas, 2007: Das Paradies der Kunden. In: Die alte Stadt, Vierteljahreszeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung, Heft 4/2007, S. 291–298.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), 2011: Zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren – Arbeitshilfe.
- Nitt-Drießelmann, Dörte, 2013: Einzelhandel im Wandel. HWWI-Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut, Unternehmerpositionen Nord, HSH Nordbank AG, Mai 2013 2013\_05\_23\_HSH\_HWWI\_Einzelhandel.pdf.
- Ruland, Ricarda, 2013: Integrierte Stadtentwicklung im historischen Quartier. In: Jahrbuch Bau und Raum. Bonn 2013.
- Sachsenröder, Delphine, 18.07.2013: City Outlet in Bad Münstereifel: Investoren verschieben Eröffnung des Fabrikverkaufs. General-Anzeiger. Zugriff: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/Region/Wirtschaft/Investoren-verschieben-Eroeffnung-des-Fabrikverkaufs-article1100451.html#plx1277681070>.
- Stadt Biberach, 2010: Stadtbildanalyse für die Kernstadt. Stadt Biberach, Stand 10.02.2010, Bearbeitung: Freie Planungsgruppe 7.
- Stadt Biberach, 2013: Stadtbildsatzung für die Altstadt von Biberach, Örtliche Bauvorschriften (Neufassung 2013), Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Kernstadtbereich der Stadt Biberach.
- Stadt Göttingen (Hrsg.), 2005: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen, Beschlussvorlage-Nr. FB61/239/05–4, 01.12.2005.
- Stadt Göttingen (Hrsg.), 2011: Innenstadtleitbild der Stadt Göttingen von 2011, Göttingen, September 2011.
- Stadt Wolfenbüttel (Hrsg.), 2013: Immobilienpooling – Ein Werkzeugkasten für die konkrete Umsetzung. Stadt Wolfenbüttel, Dezember 2013.