

Recht und Steuern

Wohin mit dem Supermarkt?

Einzelhandelsstandorte in der Genehmigungspraxis

Als dritter Baustein der neuen IHK-Handelsinitiative fand Ende September eine gut besuchte Informationsveranstaltung zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und Vergnügungsstätten in der IHK für Oberfranken Bayreuth statt. Die praxiserfahrenen Referenten boten dem Zuhörerkreis, der sich aus Vertretern der Regierung von Oberfranken sowie zahlreichen Kommunalverantwortlichen zusammensetzte, wertvolle Informationen.

Zum Auftakt der Veranstaltung betont IHK-Justiziarin Gabriele Hohenner die Bedeutung des oberfränkischen Einzelhandels für die Region. Über 12 000 Einzelhandelsunternehmen beschäftigen mehr als 26 000 Mitarbeiter in Oberfranken. Um wichtiger Impulsgeber für die Wirtschaft bleiben zu können, benötigt der Handel in Zeiten negativer Umsatzentwicklung und ungünstiger demografischer Aussichten besondere Unterstützung. Die von der IHK für Oberfranken neu gestartete Handelsinitiative soll dem Rechnung tragen und richtet daher konkrete Forderungen an die Kommunalverantwortlichen. Ansiedlungsfragen spielen dabei eine ganz wichtige Rolle, so Hohenner. Denn die Kommunen bestimmen darüber, wo der Handel in ihren Ortsgrenzen stattfinden soll. Die IHK hat hier eine Mittlerfunktion und steht jederzeit als Ansprechpartner für alle Beteiligten zur Verfügung.

Gerade im ländlichen Raum muss die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig gesichert werden, denn Nahversorgung ist mehr als nur Bedarfsdeckung, so Gabriele Ostertag. Nahversorgung sichert Arbeitsplätze, Immobilienwerte und Lebensqualität – alles Grundvoraussetzungen



Von links: Gabriele Hohenner (IHK), Jan Vorholt und Gabriele Ostertag (GMA), Dr. Christoph Brandenburg und Dr. Tanja Brunner (Taylor Wessing), Dr. Stefan Leuning (GMA), Ursula Krauß (IHK).

für eine kontinuierliche Gemeindeentwicklung. Die Referentin zeigt auf, dass nur wenige Europäer weniger für Lebensmittel ausgeben als die Deutschen und die Verbrauchererwartungen aber trotzdem sehr hoch sind. Nahversorger müssen vor allem erreichbar sein, und dies sowohl zu Fuß, per Auto oder mit dem Fahrrad. Der Ansiedlung eines Supermarktes sollten daher seitens der Kommune entsprechende Analysen, sowohl im Hinblick auf die Betreiber als auch auf die Lage, vorangehen. Insbesondere die Bürger dürfen hierbei nicht außen vor bleiben.

Die Frage, ob mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes schon alles getan ist oder ob auch die Umsetzung Probleme aufwerfen kann, behandelt der Vortrag von Dr. Christoph Brandenburg. Häufig versuchen Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels aus dem Discountbereich auch durch Gerichtsverfahren ihre Ansiedlung an einer bestimmten Stelle durchzusetzen. Die Ansiedlungswünsche stehen aber oft im Widerspruch zu den von der jeweiligen Kommune festgelegten Entwicklungskonzepten. Eine Änderung im Baugesetzbuch vor einigen Jahren und ein nun nach vielen Jahren gerichtlicher Auseinandersetzung abgeschlossenes Verfahren stützen die Kommunen, einem unerwünschten Bauvorhaben die Baugenehmigung zu verweigern. Denn von der Errichtung eines Supermarktes dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Steht also zu befürchten, dass bislang in der Gemeinde funktionierende Nahversorgung durch die Neuansiedlung gefährdet ist, kann die Genehmigung versagt werden.

Die Referenten Jan Vorholt und Dr. Tanja Brunner greifen in ihrem Vortrag das Thema Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf. Besonders die Betreiber von Spielhallen fordern von den Kommunen Flächen, die nicht immer mit den Stadtentwicklungskonzepten harmonieren. Der Ausschluss von Spielhallen in der Innenstadt, an dezentralen Einzelhandelsstandorten und in Stadteingangsbereichen erfordert städtebauliche Begründungen, denn in Kern- und Mischgebieten sind sie an sich generell zulässig. Gründe, an an sich zulässigen Standorten die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen, sind z. B. Trading-down-Effekte in Stadtteilen, die gemäß Entwicklungskonzept saniert und aufgewertet werden sollen.

Dr. Stefan Leuning fasst den informativen Nachmittag mit einigen Thesen zusammen. Von der Leere zur Lebendigkeit kommen unsere Innenstädte nur mit einer aktiven Flächenentwicklung. Er behauptet, dass ohne eine klare, im Konsens erarbeitete sowie beschlossene Einzelhandelskonzeption keine vernünftige Handelsentwicklung möglich ist. Und damit ist es nicht getan, sondern alle fünf bis sechs Jahre muss das Konzept überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Den Kommunalverantwortlichen schreibt er Mut zur Konzentration auf ausgewählte Leitprojekte ins Stammbuch, denn es braucht Impulsmaßnahmen und eine akzeptierte Architektur.



werkhalle 16

Schlaf- und Raumkonzepte

ergonomische
Schlafiösungen
und exklusive
Einrichtungen
aus edlen
Massivhölzern,
hergestellt
in Franken