

4.2 Darmstadt und Weiterstadt – Expertenbefragungen zu Konkurrenz oder Kooperation

4.2.1 Ziele der Expertenbefragung

Die Ausführungen des Kap. 4.1 haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahrzehnten eine Vielzahl unterschiedlicher sekundärer Versorgungsstandorte entstanden sind. Dass anhand rechtlicher Maßnahmen versucht wird, deren Auswirkungen auf traditionelle Standorte des Einzelhandels so gering wie möglich zu halten, wurde in Kap. 2.3 erläutert. Hierbei wurde deutlich, dass dem interkommunalen Abstimmungsgebot sowie der Entwicklung eines regionalen Einzelhandelskonzepts eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung aller Versorgungsstandorte zukommt.

Am Beispiel der Nachbargemeinden Darmstadt und Weiterstadt soll im Rahmen der vorliegenden Arbeit aufgezeigt werden, wie und ob die ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente eingesetzt werden, um die Einzelhandelsentwicklung effektiv zu steuern. Kernfrage ist, ob rechtliche Rahmenbedingungen oder rein ökonomische Interessen der Gemeinden die Entwicklung der Versorgungsstandorte steuern.

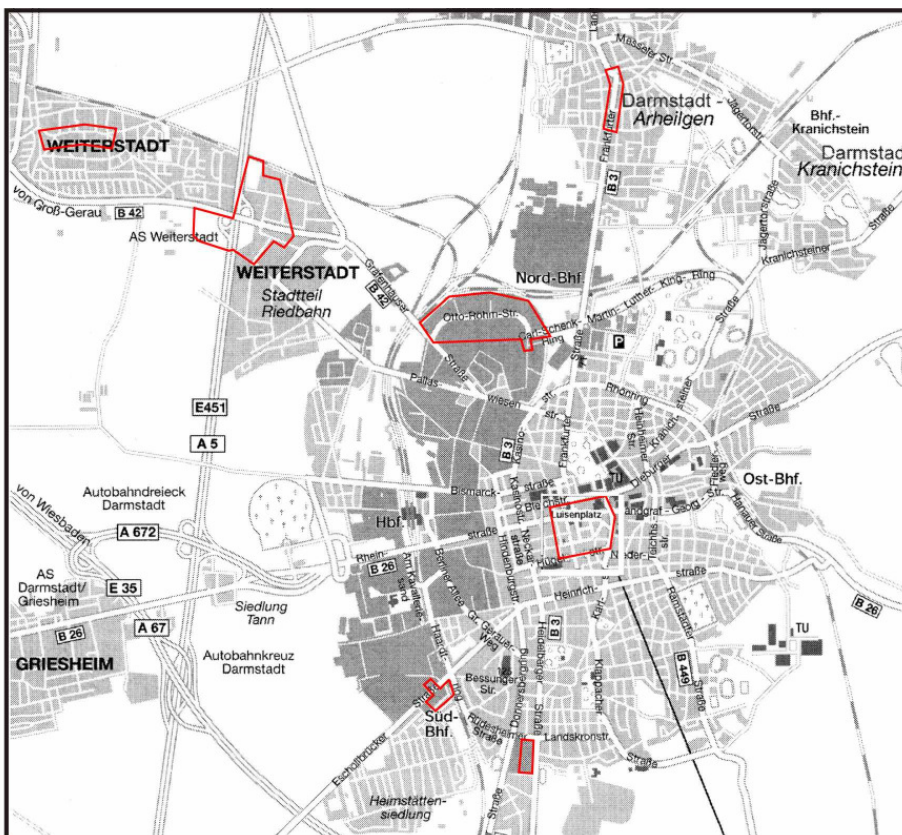


Abb. 45: Einzelhandelsstandorte in Darmstadt und Weiterstadt

Eigene Darstellung, verändert nach: <http://www.darmstadt.de/wirtsch/index.html>, 28.06.2005

4.2.2 Darstellung der beiden Untersuchungsgemeinden – die aktuelle Einzelhandelssituation in Darmstadt und Weiterstadt

Die beiden Untersuchungsgemeinden grenzen (vgl. Abb. 45) unmittelbar aneinander. Lediglich ein kleiner unbebauter Bereich befindet sich zwischen dem Weiterstädter Stadtteil Riedbahn und dem Industriegebiet Nord von Darmstadt. Beide Bereiche sind durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Sowohl in ihrer Quantität als in ihrer Qualität wurden die Standorte in Kap. 4.1 beschrieben. Hierbei sind erhebliche Unterschiede in der Ausstattung zu erkennen. Während das Darmstädter Industriegebiet im Wesentlichen durch Bau- und Heimwerkermärkte sowie ergänzende Fachmärkte geprägt ist, sind im Weiterstädter Stadtteil Riedbahn nahezu alle Branchen und Bedarfsstufen vertreten. Die Versorgungsfunktion ist hier demnach viel stärker ausgeprägt als im Industriegebiet Nord von Darmstadt. Es ist ergänzend anzumerken, dass in Darmstadt kein sekundärer Versorgungsstandort vorhanden ist, der nur annähernd dem Ausmaß der Fachmarkt-agglomeration von Weiterstadt entspricht.

Folgende Hintergründe sind hierfür als maßgeblich zu bezeichnen: In den Darmstädter Gewerbegebieten ist nur in einem sehr abgegrenzten Bereich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Für die wenigen genehmigten Betriebe gelten strenge Auflagen bezüglich des Warenangebotes. So dürfen hier nur nicht-zentrenrelevante bzw. nicht-citytypische Sortimente angeboten werden. Mit dieser Beschränkung sollen die Innenstadt als auch die Subzentren in ihrer Versorgungsfunktion erhalten und gestärkt werden. Dies geht aus dem Einzelhandelskonzept von 2004 hervor:

„Mit dem Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete hat sich die Stadt Darmstadt selbst klare städtebauliche Zielsetzungen und Selbstbeschränkungen zur Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung („City first“) auferlegt“.

Betrachtet man die aktuelle Situation des Darmstädter Einzelhandels, so stellt sich die Frage nach der Wirksamkeit dieses Einzelhandelskonzeptes. Selbst wenn innerhalb der Stadt strenge Regelungen für den großflächigen Einzelhandel vorliegen, so kann dennoch der Einfluss aus den umgebenden Gemeinden so groß sein, dass die Zielsetzung, der Erhalt und die Stärkung der Cityfunktion nicht erfüllt wird.

Verdeutlicht wird dies, wenn man die Einzelhandelsstruktur der Darmstädter City genauer betrachtet. Entwicklungen wie eine fortschreitende Filialisierung und Textilisierung haben auch hier Einzug gehalten.

Jahr	Filialisierungsquote
1991	32%
1994	38%
1997	41%
2000	45%
2003	57%

Tab. 22: Filialisierungsquote in der Darmstädter City 1991 bis 2003

Datengrundlage: Unveröffentlichte Erhebung des Geographischen Instituts der TU-Darmstadt 2003

Jahr	Anzahl der Bekleidungsgeschäfte	Textilisierungsquote
1983	70	12,4%
1987	75	13,0%
1991	81	13,9%
1995	87	15,0%
1999	89	15,1%
2003	99	16,7%

Tab. 23: Textilisierungsquote in der Darmstädter City 1983 bis 2003

Datengrundlage: Unveröffentlichte Erhebung des Geographischen Instituts der TU-Darmstadt 2003

Vergleicht man die Filialisierungsquote der Tab. 22 mit dem bundesdeutschen Durchschnitt, der 2003 bei 45% lag, so stellt sich heraus, dass in der Darmstädter City der Filialisierungsgrad sehr hoch ist. Er liegt hier bei 57% im Jahr 2003, d.h. bei 337 von insgesamt 591 Ladengeschäften handelte es sich um Filialen. Besonders auffällig ist die starke Ausbreitung der Filialen zwischen den Jahren 2000 und 2003. Dieser Anstieg zeigt, dass Schlagworte wie „Uniformisierung der Innenstädte“ oder „Identitätsverlust“ für die Darmstädter City durchaus der Realität entsprechen und nicht in der „unbegründeten Angst vor der Amerikanisierung der europäischen Stadt“ zu suchen sind.

Auch die hohe Textilisierungsquote (vgl. Tab. 23) deutet darauf hin, dass die Branchenvielfalt in der Innenstadt weiter abnimmt. In der Darmstädter City handelt es sich bei einem Großteil der Bekleidungsgeschäfte um den Bereich „Junge Mode“, dieser ist überwiegend dem

Niedrigpreissegment zuzuordnen. Exklusive Modegeschäfte sind in nur noch sehr geringer Anzahl vertreten.

Es ist zu beachten, dass bei der Textilisierungsquote von 16,7% im Jahr 2003 ausschließlich reine Bekleidungsgeschäfte erfasst wurden. Flächen in Warenhäusern (Kaufhof und Karstadt) sind nicht berücksichtigt. Die Quote würde also bei einer Totalaufnahme der Verkaufsflächen sogar noch höher ausfallen.

Daneben nimmt die Anzahl der Leerstände sowie die Zwischennutzung durch Angebote des unteren Preissegments immer stärker zu. 2003 standen 26 Geschäfte in besten Innenstadtlagen leer. Zieht man als Beispiel die Schuchardstrasse heran, so zeigt sich, dass im Jahr 2004 allein in dieser 1a Lage der Darmstädter City auf einer Strassenlänge von ca. 150 m drei Geschäfte des unteren Preissegments angesiedelt waren. Hierbei handelt es sich um Geschäfte ohne Sortimentsschwerpunkt, ähnlich den sogenannten „1 Euro-Shops“, die meist nur über einen sehr kurzen Zeitraum hier vertreten sind.

Dass der Darmstädter Einzelhandel in einer Krise steckt, verdeutlichen auch die Einzelhandelsumsätze. Laut einer Studie der GMA war das Jahr 2004 von Umsatzrückgängen geprägt. Diese sind zwar auch auf die allgemein schwache konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen, aber auch die Schließung von Möbelhäusern sowie die Standortverlagerung von Segmüller von Darmstadt nach Weiterstadt haben zu Geschäftseinbußen beigetragen.

Gründe für die Krise im Einzelhandel können nicht auf die ökonomische Situation der Darmstädter Bevölkerung zurückzuführen sein. Der aktuelle Kaufkraftkoeffizient von 117,9 liegt weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Die Vermutung eines Kaufkraftabflusses ist somit naheliegend.

Wirft man einen Blick auf die Nachbargemeinde Weiterstadt, so zeigt sich hier ein ganz anderes Bild. Stärker denn je ist hier der Einzelhandel im Wachstum begriffen. Dies zeigt sich unter anderem auch in stetig wachsenden Umsätzen. Weiterstadt hatte im Jahr 2004 im Gegensatz zu Darmstadt hohe Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Die eingangs formulierte Hypothese der Bedeutungszunahme vom Mittelzentren bezüglich ihrer Versorgungsfunktion scheint an diesem Beispiel bestätigt zu werden.

Vergleicht man die Gesamtverkaufsflächen und Einwohnerzahlen der beiden Gemeinden miteinander und lässt Versorgungsverflechtungen außer Acht, so wird deutlich, dass der Weiterstädter Bevölkerung mehr als die doppelte Verkaufsfläche als den Darmstädter Einwohnern zur Verfügung steht (vgl. Tab. 24). Zum Vergleich sei der Bundesdurchschnitt erwähnt, er liegt bei 1350 m² pro 1000 Einwohner.

Dass die in Weiterstadt angesiedelten Betriebe ausschließlich von der Weiterstädter Bevölkerung genutzt werden, ist unwahrscheinlich. Vielmehr ist anzunehmen, dass die Mehrheit der Kundschaft nicht aus der eigenen Gemeinde stammt, zumal Weiterstadt im Vergleich zu Darmstadt über einen sehr viel niedrigeren Kaufkraftkoeffizienten von 103,7 verfügt.

Gemeinde	Gesamtverkaufsfläche	Einwohner	Verkaufsfläche pro 1000 Einwohner
Darmstadt	246 600 m ²	138 470	1780 m ²
Weiterstadt	96 900 m ²	24 219	4000 m ²

Tab. 24: Einwohner und Verkaufsflächen in Darmstadt und Weiterstadt im Jahr 2004

Datengrundlage: Unveröffentlichtes GMA-Gutachten (2004)

Räumlich betrachtet liegt der Einzelhandelsschwerpunkt von Weiterstadt im Stadtteil Riedbahn. Im Jahr 2004 wurde auch der letzte freie Quadrant des Kreuzungsbereiches A 5 / B 42 für den Einzelhandel erschlossen (Segmüller, Lidl, Metro). Eine Betriebszählung im November 2004 hat ergeben, dass insgesamt 107 Betriebe, d.h. 93% des Weiterstädter Einzelhandels, im Stadtteil Riedbahn angesiedelt sind (vgl. GMA-Gutachten 2004).

Liegen einer Bewertung der Einzelhandelssituation von Weiterstadt die oben dargestellten Daten zugrunde, so entsteht der Eindruck einer durchaus positiven Einzelhandelssituation. Doch dieser Anschein trügt. Bei genauerer Betrachtung der räumlichen Lage der Einzelhandelseinrichtungen wird deutlich, dass sich die Mehrzahl der Geschäfte in nicht-integrierter Lage befindet. Im traditionellen Versorgungszentrum der Stadt, welches sich im Wesentlichen entlang der Darmstädter Straße erstreckt, zeigt sich ein ganz anderes Bild. So heißt es in einem Artikel des DARMSTÄDTER ECHOS (22.11.2004): „Während in den Weiterstädter Gewerbegebieten der Bau-Boom weitergeht, herrscht beim Einzelhandel in der Innenstadt Frustration.“

Hier kämpft der Einzelhandel um seine Existenz, nicht selten endet der Preiskampf innerhalb der Gemeinde mit der Schließung von traditionellen Betrieben.

Wie sich an dieser Stelle zeigt, gestaltet sich die Situation für den Einzelhandel bereits innerhalb der Gemeinde schwierig. Maßnahmen zum Erhalt des traditionellen Zentrums scheinen seitens der Stadtplanung nicht vorgesehen zu sein. Wenn diese Gleichgültigkeit bereits bezüglich des eigenen Standortes besteht, so ist von einer Kooperation zum Erhalt der Versorgungsfunktion der Darmstädter City kaum auszugehen.

Kritik bezüglich der peripheren Lage des Einzelhandels in Weiterstadt und damit verbundene Versorgungsdefizite, insbesondere für immobile Bevölkerungsgruppen, werden vom Bürgermeister der Stadt abgewehrt. „Ich wehre mich gegen den Begriff ‚grüne Wiese‘. Stadtplanung ist eine Sache von Jahrzehnten und wo heute Stadtrand ist, ist vielleicht in zehn Jahren Wohngebiet.“ (DARMSTÄDTER ECHO, 22.11.2004). Hier wird deutlich, dass Rücksicht oder gar die Förderung des traditionellen Zentrums nicht zu erwarten ist. Im Gegenteil, der Ausbau des sekundären Versorgungsstandortes geht weiter – ein Ende der Erweiterung ist nicht in Sicht. Bei weiteren Planungen handelt es sich jedoch nicht nur um die Ergänzung des Angebots durch vereinzelte Neuerrichtungen von Fachmärkten. Jetzt sollen zusätzlich citytypische Betriebsformen zum weiteren Erfolg des Standortes beitragen. Durch den Bau eines sich noch in Planung befindlichen Einkaufszentrums würde der Standort über weitere 47 000 m² Verkaufsfläche und ca. 2750 Stellplätze in einem Parkhaus verfügen. Das Zentrum soll auf dem alten Norddruckgelände in der Gutenbergstrasse entstehen (vgl. Fotos 12 und 13). In einem 300 m mal 150 m großen Gebäude sollen hier insgesamt 200 Geschäftseinheiten vermietet werden.

Die Gesamtverkaufsfläche des Weiterstädter Einzelhandels würde somit auf ca. 100 000 m² aufgestockt. Zum Vergleich: Die Verkaufsfläche der Darmstädter City beträgt etwa 120 000 m².



Fotos 12 und 13: Altes Norddruckgelände, auf dem ein neues Einkaufszentrum entstehen wird

Quelle: www.echo-online.de. 01.03.2005/26.08.2005

Da sich die Stadt Darmstadt durch das Einzelhandelsangebot im besagten Stadtteil von Weiterstadt ohnehin bereits in ihrer Position als Oberzentrum mit wichtiger Einzelhandelsfunktion bedroht fühlt, wehrt sie sich seit 1998 gegen das geplante Projekt, jedoch vergeblich. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Februar 2005 Darmstadts Klage endgültig abgewiesen.

Wie der aktuellen Presse zu entnehmen ist, findet nun ein Umdenken bei den verantwortlichen Personen Darmstadts statt. Gründe hierfür sind neben der gescheiterten Klage auch in dem Oberbürgermeisterwechsel zu sehen. Der neue Amtsinhaber versucht, einen neuen Weg einzuschlagen, der von Kooperation und regionalem Denken geprägt sein soll.

Welche Inhalte diese zukünftige Kooperation haben soll, ist jedoch noch unklar. Bis jetzt wurde lediglich das Signal einer Versöhnung der beiden Gemeinden gegeben. Es ist unwahrscheinlich, dass die Einzelhandelslandschaft beider Gemeinden umstrukturiert wird; auch geplante Vorhaben, wie die Errichtung des Einkaufszentrums in Weiterstadt, werden sicherlich nicht aufgegeben. Nur über diese Vorhaben hinaus ist es möglich, zukünftige Entwicklungen, zum Beispiel durch ein regionales Einzelhandelskonzept, zu steuern.

Darüber, welche Vorstellungen über die geplante Kooperation existieren, sollen die Expertenbefragungen Aufschluss geben. Insbesondere die Weiterstädter Position ist hierbei interessant. Es stellt sich die Frage, warum diese Gemeinde an einer Kooperation bezüglich der Einzelhandelsentwicklung interessiert sein soll. Wie die vorangegangenen Erläuterungen gezeigt haben, besteht aufgrund wachsender Umsätze rein ökonomisch kein Handlungsbedarf.

Aus Darmstädter Sicht ist jedoch Fakt, dass bereits heute die Einzelhändler über den Kaufkraftabfluss nach Weiterstadt klagen. So heißt es in einem Artikel des DARMSTÄDTER ECHO (22.11.2004): „Sie weichen aus auf die Grüne Wiese bei Weiterstadt. Da kann man alles kaufen. Rentner können zu Mittag essen, die Kinder Karussell fahren und es gibt keine Parkgebühren.“ Diese Aussage bestätigt den in vorangegangenen Kapiteln dargestellten Trend, auch an sekundären Versorgungsstandorten immer stärker den Erlebniseinkauf zu fördern. Mit der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums kommt erschwerend hinzu, dass es sich mit großer Wahrscheinlichkeit überwiegend um ein citytypisches Warenangebot handeln wird.

Genauere Angaben über Sortiments- und Flächenaufteilungen liegen aktuell aber noch nicht vor.

Die Starckenburger Grundstücksgesellschaft sucht, nach Abweisung der Klage der Stadt Darmstadt am 01.03.2005, zum jetzigen Zeitpunkt einen Investor für das Projekt. Wird anschließend die Baugenehmigung ausgesprochen, wird das von den Darmstädter Einzelhändlern befürchtete Einkaufszentrum errichtet, welches auch als „existenzgefährdender Moloch“ bezeichnet wird.

Wie die Ausführungen zeigen, besteht hier ein akuter Handlungsbedarf, der sich aktuell im Umdenken bezüglich der Zusammenarbeit mit Weiterstadt widerspiegelt.

Wie die vorangegangenen Erläuterungen der aktuellen Einzelhandelssituationen der beiden Städte gezeigt haben, liegen hier deutliche Interessenunterschiede vor.

Die Interessen des Erhalts der traditionellen Zentren in Darmstadt stehen der voranschreitenden Expansion einer Fachmarkttagglomeration in Weiterstadt gegenüber. Am Beispiel der beiden Nachbargemeinden Darmstadt und Weiterstadt zeigt sich, dass ein in Kap. 2.3 erläutertes Einzelhandelskonzept in einem Verdichtungsraum erst dann die Entwicklung wirksam steuern kann, wenn sich die Gemeinden zusammenschließen und ein gemeinsames Ziel auf der Grundlage eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes verfolgen. Sobald allein ökonomische Interessen die Ansiedlung von Geschäften bestimmen, scheinen rechtliche Steuerungsmaßnahmen wirkungslos zu sein.

Um die Problematik in den beiden dargestellten Gemeinden genauer beurteilen zu können, werden leitfadengestützte Expertenbefragungen mit Vertretern aus beiden Gemeinden durchgeführt.

Die Einbeziehung von Expertenwissen bietet die Möglichkeit, aktuelle und zukünftige Entwicklungen sowie Wirkungszusammenhänge zu erkennen, die durch andere Methoden nicht zu erzielen wären.

Ziele dieses Untersuchungsabschnittes sind, Ursachen und Bestimmungsfaktoren der Einzelhandelsentwicklung in ihrer räumlichen Bedeutung aufzuzeigen.

Wirkungszusammenhänge zwischen der Expansion des Einzelhandels in Weiterstadt und der Umsatzrückgänge in Darmstadt sollen geklärt werden. Auch zukünftig zu erwartende raum- und standortbezogene Tendenzen werden anhand der Expertenbefragungen berücksichtigt. Hierbei soll geklärt werden, welche Strategien von den Gemeinden verfolgt werden, um ihre Einzelhandelsstandorte zu sichern und eine Expansion zu ermöglichen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, ob eine gemeinsame Lösung in Form eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für beide Seiten denkbar ist.

Zur Erfassung der unterschiedlichen Positionen wurden Experten aus beiden Gemeinden interviewt.

Als Experte für Darmstadt wird ein Vertreter des Amtes für Wirtschaftsförderung befragt.

In Weiterstadt findet das Gespräch mit dem Bürgermeister der Stadt statt (der Gesprächsleitfaden ist dem Anhang zu entnehmen).

Da unterschiedliche Problemsituationen in den beiden Gemeinden Darmstadt und Weiterstadt vorlagen, wurden unterschiedliche Leitfäden verwendet.

4.2.3 Ergebnisse der Expertenbefragungen

Wie unter 4.2.1 bereits dargestellt, wurden zur Analyse der Konkurrenzsituation zwischen Darmstadt und Weiterstadt Vertreter beider Seiten befragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der drei Fragenkomplexe Konkurrenz, Kooperation und zukünftige Standortentwicklung dargestellt.

4.2.3.1 Einschätzungen der Experten über die von Weiterstadt ausgehende Konkurrenz

Die Konkurrenz aus der Sicht des Bürgermeisters von Weiterstadt

In dem Gespräch mit dem Bürgermeister von Weiterstadt, Herrn Rohrbach, sollte sowohl die von der Fachmarkttagglomeration ausgehende Konkurrenz auf das traditionelle Zentrum von Weiterstadt als auch auf die Darmstädter City genauer beleuchtet werden.

Wertet man zunächst die Aussagen zur Weiterstädter Innenstadt aus, so zeigt sich, dass die Konkurrenz als gering eingeschätzt wird. Laut dem Experten sei lediglich im Lebensmittelbereich eine starke Konkurrenz spürbar. Diese sei jedoch darauf zurückzuführen, dass in dieser Branche allgemein, d.h. bundesweit, der Trend zur Großflächigkeit zunehme. Anfragen von Unternehmen, wie beispielsweise von Rewe, beinhalten generell die Vorgabe, dass mindestens 4000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen müssen. Die Lage dieser Einrichtungen ist somit eindeutig – Flächen dieser Größenordnung stehen in den seltensten Fällen in integrierter Lage, d.h. in der City, Stadtteil- oder Subzentren, zur Verfügung.

Im Zuge dieser Entwicklung konnten die im Zentrum von Weiterstadt angesiedelten Supermärkte und Discounter HL und Penny Markt der Konkurrenz nicht mehr standhalten, Betriebsschließungen waren die Folge. Dies führte dazu, dass heute nur noch ein Supermarkt (Edeka) vorhanden ist. Mit diesem Prozess ging ein Versorgungsdefizit für immobile Bevölkerungsgruppen einher, welches sehr einfach gelöst wurde. Anstelle eines frühzeitigen Eingriffs – als sich bereits ein Versorgungsdefizit abzeichnete und Maßnahmen zum Erhalt der genannten Märkte hätten durchgeführt werden können – hat man erst sehr spät auf das Problem reagiert. Als Lösung besteht heute eine von Betroffenen gegründete Initiative, die einen „Expressbusservice“ ins Leben rief. Dieser beinhaltet, dass die betroffene Bevölkerungsgruppe von ihrem Wohnort direkt zu den SB-Warenhäusern Kaufland und Toom sowie zurück in die Wohngebiete gefahren werden. Aufgabe der Gemeinde ist lediglich die Finanzierung dieser Einrichtung.

Laut Bürgermeisteraussagen ist zudem in einem Umkreis von 1000 m Luftlinie für jeden Bürger die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Wie relevant diese „Versorgungsgarantie“ für immobile Personen ist, sei dahingestellt, zumal es sich um Luftliniendistanzen handelt, die in der Realität weitaus größer sein können – eine fragwürdige Garantie.

Bezüglich anderer Branchen sei keine der Betriebsschließungen im Zentrum von Weiterstadt auf die Expansion im peripheren Bereich zurückzuführen.

Als Beispiele wurden Elektronik- und Möbelgeschäfte angeführt; Schließungen im Bereich dieser Branche seien bundesweit zu beobachten und nicht speziell der Expansion der Fachmarkttagglomeration zuzuschreiben.

Bezüglich den Auswirkungen der Fachmarkttagglomeration auf die City von Darmstadt fiel das Urteil des Bürgermeisters ähnlich aus.

Die Konkurrenz wird aktuell als sehr gering bis nicht vorhanden eingeschätzt. Schließungen Darmstädter Einzelhandelsbetriebe sind den Aussagen nach auf allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel bzw. Umstrukturierungen innerhalb von Betrieben und nicht auf die Expansion der Fachmarkttagglomeration zurückzuführen. Hierbei wurde betont, dass auch die Eröffnung des Möbelfachmarktes Segmüller an der Situation nichts geändert habe. Weder vom Haupt- noch vom Randsortiment (ca. 5000 m²) gehe eine Konkurrenz aus. Auch wenn sich letzteres zu großen Teilen aus Haushaltswaren zusammensetzt, würden die Umsätze entsprechender Geschäfte in Darmstadt hierdurch nicht beeinflusst. Schließungen in dieser Branche, wie zum Beispiel die Geschäfte Olitzsch und Nietzsche, lägen andere Ursachen als eine von Weiterstadt ausgehende Konkurrenz zugrunde.

Ganz anders könne die Situation jedoch zukünftig aussehen. Mit der Errichtung des Einkaufszentrums auf dem alten Norddruck-Gelände, dessen Angebot größtenteils citytypische Branchen umfassen wird, sei laut dem Bürgermeister eindeutig von einer Konkurrenz auszugehen. Diese Annahme liegt zum einen im genannten Warenangebot selbst und zum anderen in der „Präsentation“ begründet. Die hier entstehende „urbane Shoppingwelt“ werde bedingt durch die Faktoren

- ausreichendes und kostenfreies Parkangebot,
- Lage an der Autobahn A 5 und
- ein hohes Kopplungspotential

nicht ohne Auswirkungen auf die Darmstädter City bleiben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Meinung des Bürgermeisters von Weiterstadt aktuell keine Konkurrenz von der Fachmarkttagglomeration ausgeht, weder auf das Zentrum von Weiterstadt noch auf den Einzelhandel in der Darmstädter City.

Die Konkurrenz aus der Sicht des Leiters des Amtes für Stadtentwicklung in Darmstadt

Das Gespräch mit dem Vertreter aus Darmstadt ergab eine ganz andere Einschätzung der Konkurrenzsituation. Laut Aussagen des Leiters des Amtes für Stadtentwicklung sei in der Darmstädter City definitiv eine von der Fachmarkttagglomeration ausgehende Konkurrenz spürbar. Dies liege unter anderem darin begründet, dass die Kaufkraft in den vergangenen Jahren im Gegensatz zu den Verkaufsflächen gleichgeblieben sei oder sogar abgenommen habe – es finde demnach eine Umverteilung zugunsten sekundärer Versorgungsstandorte statt.

Die Tatsache, dass eindeutig eine Konkurrenz existiere, ließe dennoch keine Rückschlüsse auf konkrete Zusammenhänge zwischen der Expansion der Fachmarkttagglomeration und Betriebsschließungen in der Darmstädter City zu.

Laut Aussage des Experten sei immer eine Kombination verschiedenster Faktoren für einen Umsatzrückgang oder sogar Betriebsschließungen verantwortlich. Diese setze sich im Wesentlichen aus

- einem erhöhten Angebot durch Konkurrenzunternehmen,
 - Fehlentscheidungen in der Führungsebene von Unternehmen und
 - neuen Angebotsformen, insbesondere dem Internethandel,
- zusammen.

Außerdem käme dem Internethandel heute insbesondere in der Haushaltsbranche eine wichtige Bedeutung zu. Man geht davon aus, dass es sich bei dieser um die am stärksten durch den Internethandel betroffene Branche handelt. Es ist anzumerken, dass Geschäfte in der City sehr häufig nur noch für die Produktberatung vom Verbraucher in Anspruch genommen werden und anschließend der Kauf über Onlinegeschäfte erfolgt. Betriebsschließungen der Unternehmen Nitzsche und Olitzsch (hochwertige Haushaltsgeschäfte) seien jedoch auf rein private Gründe der Inhaber zurückzuführen, und die Konkurrenz der Fachmarkttagglomeration spiele keine Rolle.

Eine Betriebsschließung, deren Gründe eindeutig in der „Weiterstädter Konkurrenz“ liegen, sei die des Möbelgeschäftes Tacke im Industriegebiet Nord. In diesem Fall wird das Angebot von Segmüller eindeutig als Auslöser für die Umsatzrückgänge angesehen, die die Schließung von Tacke zur Folge hatten.

Wie die Erläuterungen unter 4.2.2 bereits gezeigt haben, wird auch die Konkurrenz des geplanten Einkaufszentrums als sehr groß und bedrohlich eingeschätzt. Doch obwohl es bereits zu einem Rechtsstreit kam, scheint sich die Missstimmung bezüglich der zukünftigen Entwicklung gelegt zu haben. Grund hierfür ist nach Ansicht des Experten der Zweifel an der Realisierung des Projektes. Dieser wird damit begründet, dass zum einen ein nachlassender Trend von Neugründungen von Shopping Centern in nicht-integrierter Lage zu beobachten sei, und zum anderen aktuell für das Projekt noch ein Investor fehle.

Generell ist laut dem Experten gegenwärtig eine von der Fachmarkttagglomeration ausgehende Konkurrenz in der Darmstädter City zu spüren. Diese würde sich bei einem weiteren Ausbau noch verstärken.

Die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten zeichne sich bereits ab. So plane das Unternehmen Toys R US in naher Zukunft die Eröffnung eines Marktes in Weiterstadt.

Von der Konkurrenz betroffen wären dann in der Darmstädter City die ohnehin in einer Krise befindlichen Warenhäuser mit ihren Spielwarenabteilungen und das Spielwarenfachgeschäft Faix.

Wie an dieser Stelle deutlich wird, wächst das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsgebiet. Die Kaufkraft bleibt aber gleich – es kommt zu einer Umverteilung der Ausgaben, und dies erfahrungsgemäß zu Lasten der traditionellen Einzelhandelsgeschäfte.

4.2.3.2 Kooperationsmöglichkeiten

Voraussetzung für eine intakte und ausgeglichene Einzelhandelsstruktur in der Region ist die Kooperation von Gemeinden eines gemeinsamen Marktgebietes. In der aktuellen Literatur wird deshalb immer wieder auf die Wichtigkeit von regionalen Einzelhandelskonzepten hingewiesen. Darüber, welche Bedeutung diesen in Weiterstadt und Darmstadt zukommt, sollten die Expertenbefragungen Aufschluss geben. Die Bedeutung einer Kooperation und die Frage nach konkreten Möglichkeiten der Zusammenarbeit standen hierbei im Vordergrund.

Bezüglich einer allgemeinen Kooperation fällt die Meinung beider Experten gleich aus. Die Kooperation zwischen den Gemeinden Darmstadt und Weiterstadt wird von beiden Seiten als sehr wichtig erachtet. Beide Experten merkten an, dass eine Kooperation jedoch keinesfalls auf Darmstadt und Weiterstadt beschränkt sein dürfe, vielmehr müsse es sich um eine Zusammenarbeit aller Gemeinden der Region handeln. Man ist sich einig, dass eine Zusammenarbeit zukünftig stattfinden soll. Erstaunlich ist hierbei die Position des Weiterstädter Experten, denn nach seiner Aussage ist seine Gemeinde nicht auf eine Kooperation im Einzelhandelsbereich angewiesen. Die Entwicklung des Einzelhandels in seiner Gemeinde verläuft, wie die Ausführungen unter 4.2.2 gezeigt haben, sehr positiv.

Somit soll nach seiner Auffassung eine Kooperation nur zur Entschärfung des Jahrzehnte alten Konfliktes zwischen den Gemeinden dienen – ökonomisch ist sie nicht von Interesse.

Auch der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung spricht von der Vision einer „kooperierenden Region“ und der Bedeutung, die hierbei dem Verhältnis von Darmstadt und Weiterstadt zukomme. Beide Gemeinden verfügen über die größten Einzelhandelsflächen im Bereich Darmstadt-Dieburg, sie spielen deshalb eine besondere Rolle bei der Kooperation in Einzelhandelsanliegen.

Zieht man nun die Aussagen zu konkreten Maßnahmen zur Förderung einer Zusammenarbeit hinzu, so scheint eine erfolgreiche Kooperation zweifelhaft.

Beide Gesprächspartner äußerten, dass die kürzlich erschienenen Presseartikeln zur „Versöhnung der Gemeinden“ und der „Begrabung des Kriegsbeils“ einen falschen Eindruck über das Ausmaß einer Zusammenarbeit vermittelt hätten. Nach Meinung des Weiterstädter Bürgermeisters beschränke sich diese allein darauf, den Kommunikationsfluss zu verbessern – die „Geheimniskrämerei“ solle in Zukunft ein Ende haben. Ein zweimal jährlich stattfindendes Treffen mit Vertretern beider Gemeinden soll Aufschluss über die Planungen der Gemeinden geben und Änderungen im Bereich Einzelhandel sollen im Mittelpunkt stehen. Die Kooperation besteht aus Sicht des Weiterstädter Experten ausschließlich in der „Transparenz von Planungen“ – „nicht mehr und nicht weniger“. Darüber hinaus, wie beispielsweise durch eine Abstimmung des Einzelhandelsangebots, sei keine Einflussnahme auf die Einzelhandelsentwicklung der Städte denkbar. Hierfür seien weder die Steuerungsinstrumente noch der Wille vorhanden. Ansiedlungsanfragen von Unternehmen könnten keinesfalls aus Rücksicht auf den Darmstädter Einzelhandel abgelehnt werden.

Welche genauen Inhalte eine Kooperation haben soll, konnte auch der Darmstädter Experte nicht sagen. Er wies lediglich mehrfach darauf hin, dass Weiterstadt auch mit anderen Gemeinden kooperieren müsse, allein deshalb, weil ein Großteil der Kunden der Fachmarkttagglomeration aus den Nachbargemeinden komme. Welche Maßnahmen jedoch zum Schutz der Darmstädter Innenstadt ergriffen werden müssten, wurde nicht gesagt.

Es entstand in dem Gespräch der Eindruck, dass nach der Niederlage vor dem hessischen Landesgericht die Problematik der von Weiterstadt ausgehenden Konkurrenz heruntergespielt wird, und man versucht, die Stärken der Darmstädter City in den Vordergrund zu stellen („urbanes Lebensgefühl“ versus „inszenierte Events“).

Als Fazit aus diesem Komplex der Befragung ist zu ziehen, dass die Vision einer regionalen Kooperation zwar durchaus vorhanden ist, insbesondere auf Darmstädter Seite, deren Inhalte und Ziele jedoch bisher nur wenig ausgearbeitet zu sein scheinen. Es entsteht der Eindruck, dass versucht wird, den Streit zwischen den Gemeinden zu schlichten, man für dieses Anliegen jedoch fälschlicherweise die Bezeichnung „Kooperation“ gewählt hat.

Ein nach den Expertenbefragungen erschienener Presseartikel (DARMSTÄDTER ECHO, 08.10.2005) hat gezeigt, wie weit man aktuell sogar noch von der angestrebten Transparenz von Planungen entfernt ist. Beide Gemeinden veranstalteten zeitgleich einen verkaufsoffenen Sonntag und warben sich somit gegenseitig die Kunden ab. Eine Absprache hat es laut den Organisatoren nicht gegeben, aber man „gelobe zukünftig Besserung“. Es scheint, als würde sich die im Titel des vorliegenden Kapitels gestellte Frage nach der Kooperation oder Konkurrenz zugunsten letzterer entscheiden – eine Kooperation, wie sie vom Gesetzgeber vorgeschlagen wird, ist hier in naher Zukunft nicht erkennbar.

Am Beispiel der Gemeinden Darmstadt und Weiterstadt gestaltet sich die allgemein hochgelobte und von vielen Seiten angestrebte Kooperation in Bezug auf den Einzelhandel sehr schwierig. Beide Gemeinden streben eine regionale Kooperation zwar an, aufgrund verhärteter Fronten und mangelnder Inhalte und Zielsetzungen scheint sie aber nicht in die Realität umsetzbar zu sein.

4.2.3.3 Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung der Versorgungsstandorte beider Gemeinden

Die Zukunft der Darmstädter City

Bei der Frage nach der zukünftigen Entwicklung der City von Darmstadt spielt auch die Einbeziehung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Rolle. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass an dem Konzept, keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe in peripherer Lage zuzulassen, festgehalten wird. Diese Tatsache scheint auf den ersten Blick verwunderlich, denn es ist naheliegend, dass sich Unternehmen, die in Darmstadt keine Ansiedlungsmöglichkeit finden, in Weiterstadt niederlassen. Sowohl Gewerbesteuer-einnahmen als auch die Kaufkraft fließen dann in die Nachbargemeinde ab.

Die Begründung für die Beibehaltung dieses Konzeptes liege laut dem Leiter des Amtes für Stadtentwicklung in der „Vision einer kooperierenden Region“. Aktuell erscheine das Einzelhandelskonzept der Stadt veraltet und aus ökonomischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Finde aber zukünftig eine Kooperation zwischen Darmstadt und den Nachbargemeinden wie Pfungstadt, Griesheim, Weiterstadt, Mühlthal und weiteren statt, so werde durch aktuelle Lenkungen der Einzelhandelsentwicklung bereits heute der Grundstein für ein erfolgreiches regionales Einzelhandelskonzept gelegt. Laut dem Experten müsse insbesondere im Einzelhandelsbereich sehr vorausschauend gehandelt werden, da sich eine Rückbildung von bereits existierenden Versorgungsstrukturen sehr schwierig gestalten würde.

Neben der Vorbereitung auf ein regionales Einzelhandelskonzept solle durch die Ablehnung von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch die Stadtteil- und Subzentren von Darmstadt in ihrer Versorgungsfunktion geschützt werden.

Bei konkreten Ansiedlungsanfragen würden Unternehmen, die nicht in das Einzelhandelskonzept Darmstadts passen, direkt an die Gemeinde Weiterstadt verwiesen.

Der Experte sieht die Handelsfunktion der Darmstädter City zukünftig nicht gefährdet. Seiner Aussage nach kommt dem Erlebnisfaktor, den die City verkörpert, eine sehr große Bedeutung zu. Der Versorgungsfaktor nehme eine vergleichsweise geringe Stellung in Konsumentenentscheidungen ein. Auf die Frage nach Auswirkungen der Eventisierung neuer Betriebe (Beispiel Segmüller) antwortete der Experte, dass hier keine Konkurrenz zur City spürbar sei. Er bestätigte zwar diesen Trend, hält ihn jedoch für ungefährlich für traditionelle Versorgungsstandorte. Begründet wurde diese Einschätzung damit, dass es sich hierbei, ähnlich wie beim Konzept von Shopping Centers / Malls, um künstlich inszenierte Events handele, die mit dem „urbanen Lebensgefühl“, wie es in der City vorhanden ist, nicht konkurrieren können.

Die Leitfunktion der City ist und bleibt nach Meinung des Experten der Handel. Selbstverständlich sei dieser im Wandel begriffen. Dieser liege in der Eigendynamik des Handels, den veränderten Ansprüchen der Konsumenten und planerischen Steuerungsmaßnahmen der Stadt begründet. Der Wandel zeige sich insbesondere darin, dass die vertikale Verteilung der Ladengeschäfte abnehme, gleichzeitig aber eine horizontale Verdichtung stattfinde – die Darmstädter City verfüge heute bereits über eine im Vergleich zu anderen Oberzentren der Region hohe Geschäftsdichte. Mit der Abnahme des Handels in den oberen Gebäudeetagen nähme die Wohnfunktion wieder zu. Zukünftig solle auch die Gastronomie hier, stärker als es gegenwärtig der Fall ist, vertreten sein. Mit diesem Wandel würde unter anderem das erklärte Ziel der Stadt Darmstadt, einen Ausgleich zwischen Tag- und Nachtbevölkerung in der City zu schaffen, erreicht. Die Belebung der City schaffe einen klaren Vorteil gegenüber den peripheren Versorgungszentren, die nach Geschäftsschluss kaum Aktivitätsmöglichkeiten böten.

Der Wandel in der City zeige sich deutlich am Beispiel der Schulstrasse. Die Entwicklung eines bereits „totgesagten Citybereiches“ hat sich anders als erwartet vollzogen. Noch vor wenigen Jahren handelte es sich um einen Problembereich, der von Leerständen und einer niedrigen Kundenfrequenz geprägt war. Heute zeige sich hier das Bild einer belebten Einkaufsstrasse, in der einige stark nachgefragte Spezialgeschäfte angesiedelt sind.

Auch das Konzept der Warenhäuser befinde sich im Umbruch. Die als überholt oder antiquiert bezeichnete Betriebsform werde aktuell umstrukturiert. Neue Konzepte sollen dafür sorgen, dass sie wieder zu einem wichtigen und prägenden Bestandteil der City werden.

Zusammenfassend beurteilt der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung die zukünftige City als einen Bereich der Stadt, dessen Leitfunktion nach wie vor der Handel sein werde. Durch Umstrukturierungen und Funktionsergänzungen soll der Erlebnisfaktor weiter gestärkt werden. Auf diesem Weg wird den von sekundären Versorgungsstandorten praktizierten Einkaufsevents erfolgreich ein urbanes Lebensgefühl entgegengesetzt. Damit gehe eine stärkere Bindung der Kunden an den Standort City einher, die Identifikation mit der Innenstadt spiegele sich dann in einer zunehmenden Kaufkraftbindung und einem Erstarren dieser wider.

Die Zukunft der Weiterstädter Fachmarkttagglomeration

Der Bürgermeister von Weiterstadt sieht die Zukunft seiner Fachmarkttagglomeration sehr positiv. Der Standort werde weiter expandieren. Durch eine Erweiterung des Angebots und zunehmende Aktionen von Geschäften wie Segmüller würden immer stärker auch junge Bevölkerungsgruppen als Kunden dieses Versorgungsstandortes angesprochen. In den vergangenen Jahrzehnten stellte die Bevölkerungsgruppe mittleren Alters mit abgeschlossener Familienplanung die Haupteinkäuferschaft dar. Heute und in Zukunft solle auch verstärkt auf die Bedürfnisse junger Erwachsener eingegangen werden. In der Tatsache, dass an peripheren Versorgungsstandorten neuen Trends sehr häufig durch Neuerrichtungen nachgekommen werden könne, bestehe ein großer Vorteil gegenüber traditionellen Standorten. Es bestehe keine Notwendigkeit, baulich und funktional auf Nachbarbetriebe einzugehen, auch Denkmalschutzaufgaben seien nicht vorhanden. So werde in naher Zukunft mit dem Bau einer Standortgemeinschaft aus Discounter (Aldi Süd) und einem ökologisch orientierten Supermarkt (tegut) begonnen. Der Trend dieser beiden Unternehmen, gemeinsam an einem Standort aufzutreten und somit die selbe Käuferschaft anzusprechen, ist laut dem Experten sehr aktuell. Er entspreche dem veränderten Konsumentenverhalten, welches heute insbesondere im Lebensmittelbereich sehr stark durch die beiden Faktoren Preis- und Qualitätsbewusstsein geprägt sei. Die damit verbundene stärkere Nachfrage nach „Bioprodukten“ zeige sich im Angebot vieler Lebensmittelbetriebe. Nahezu alle Betriebformen dieser Branche bieten heute ökologisch erzeugte Nahrungsmittel an (Beispiele: Aldi, Plus, minimal, Tengelmann). Sehr oft finde man hier bereits eigene Marken vor (Beispiele: BIOBIO, Füllhorn, Naturkind). Auch in Darmstadt wurde kürzlich solch eine Standortgemeinschaft in der Kasinostrasse errichtet. Anders als in Weiterstadt waren hier langwierige Überprüfungen, u.a. die Einbindung in das aktuelle Einzelhandelskonzept, notwendig. In Weiterstadt reagiert man schnell, wird ein Trend von Unternehmen erkannt, und es besteht eine Bauanfrage an die Gemeinde, so kann dieser umgehend entsprochen werden.

Neben diesem neuen Trend, der sich über viele Altersgruppen erstreckt, sollte das Sortiment anderer Branchen stärker als bisher auf junge Bevölkerungsgruppen ausgerichtet sein. Deren gezielte Ansprache sollte durch das Sortiment des geplanten Einkaufszentrums gewährleistet werden. Die Kombination aus einem citytypischen Sortiment mit jugendlichem Schwerpunkt, ausreichenden Parkflächen und einer hohen Kopplungsmöglichkeit scheint sehr erfolgversprechend, obwohl der Trend, Shopping Center an peripheren Standorten zu eröffnen, allgemein stark rückläufig sei.

Vergleiche man die Fachmarkttagglomeration Weiterstadt, unter Berücksichtigung des geplanten Einkaufszentrums, mit anderen Standorten dieser Kategorie in der Region, so stelle man fest, dass hier eine ganz neue Standortstruktur entstehe. Bisher verlief die Entwicklung entgegengesetzt. Shopping Center seien sehr häufig die Pioniere in der Erschließung neuer Standorte gewesen. Nach deren erfolgreichen Etablierung folge die Ansiedlung neuer Betriebsformen. Heute würden diese Shopping Center bereits wieder umgebaut und umstrukturiert, um zeitgemäß zu sein. In Weiterstadt werde ein ohnehin bereits erfolgreicher und stark expandierender Standort durch ein Element ergänzt, welches vermutlich die letzten rein citytypischen Sortimente übernehmen wird. Auf diese Weise werde sowohl der Einzugsradius als auch die potentielle Kundschaft enorm vergrößert.

Laut dem Experten wird auf diese Weise versucht, dem Erlebniseinkauf in größerem Umfang als bisher gerecht zu werden. Die Kombination aus Versorgungs- und Erlebniseinkauf scheint eine erfolgreiche Zukunft zu versprechen.

Ob ein „urbanes Lebensgefühl“, wie es der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung für die Darmstädter City beschreibt, tatsächlich entstehen wird und ob dieses den Besuch traditioneller Einkaufsstandorte ersetzt, bleibt fraglich.

Sehr naheliegend ist jedoch die Konkurrenz durch das Einkaufszentrum zu anderen Fachmarkttagglomerationen. Hier wird ein eindeutiger Vorteilsfaktor geschaffen, der sich sicherlich negativ auf diese auswirken wird. Der Experte betonte an dieser Stelle, dass es nicht das Ziel wäre, sich gegenüber den Standorten in Dreieich-Sprendlingen, Egelsbach und Heppenheim zu behaupten, eine Konkurrenz sei aber allein aus der Tatsache eines begrenzten Kundenkreises unumgänglich. Sowohl für Shopping Center, wie beispielsweise dem Main-Taunus-Zentrum, als für andere Fachmarkttagglomeration werde die Konkurrenz zukünftig stärker als bisher spürbar sein.

Die nüchterne Bewertung dieser Situation lässt erneut den Rückschluss auf ein mangelndes regionales Bewusstsein zu. Die Konkurrenz wird als natürliche Folge einer Expansion bewertet – Möglichkeiten einer Einflussnahme der Entwicklung unter Berücksichtigung der regionalen Einzelhandelslandschaft werden nicht in Erwägung gezogen.

Die Aussagen des Experten lassen das Fazit zu, dass ausschließlich die positive Entwicklung der Fachmarkttagglomeration angestrebt wird. Ob das eigene Ortszentrum, die nahegelegene Darmstädter City oder andere sekundäre Versorgungsstandorte von dieser negativ beeinflusst werden, scheint mehr als nebensächlich.

Die Verwirklichung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes, wie es die Stadt Darmstadt anstrebt, ist auf Grundlage der Aussagen des Bürgermeisters nicht zu erwarten.

4.2.4 Abschließende Betrachtung der Expertenbefragungen

Die Schwerpunkte der gegenwärtigen Einzelhandelsentwicklung als auch die Aussichten dieser für die Zukunft könnten in den beiden Gemeinden nicht unterschiedlicher sein. Die eine Seite hält am traditionellen Bild der europäischen Stadt fest, der Handel ist hier die Hauptfunktion der Innenstadt, in den Randgebieten spielt er eine nebensächliche bzw. ergänzende Rolle. Funktionen, die in der City nicht gewünscht sind, werden in diese Bereiche ausgelagert.

Die andere Seite hat sich bereits lange von städtebaulichen Traditionen gelöst, die Standortstruktur ihres Einzelhandels scheint der nordamerikanischen Stadt bereits ähnlicher als der europäischen.

Dass es mehr als einer „transparenten Kommunikation“ bedarf, um auch in wirtschaftlicher Hinsicht regional zu denken, wurde in den obigen Ausführungen bereits deutlich. Abschließend stellt sich jedoch die Frage, ob das „Szenario einer kooperierenden Region“ berechtigt ist, wenn nicht alle Hauptakteure die gleichen Zielvorstellungen haben.

Als einer der wichtigsten Hauptakteure ist der Verbraucher zu nennen, er entscheidet, welche Einrichtungen er in Anspruch nimmt und welche er durch Fernbleiben „bestraft“ – auf diese Weise werden sich früher oder später die optimalen Betriebsformen und Standorte des Einzelhandels herauskristallisieren. Es scheint widersprüchlich, in einer sozialen Marktwirtschaft festzulegen, welche Güter an welchem Versorgungsstandort verkauft werden dürfen, „solche Festlegungen [...] sind einer zentralen Planwirtschaft eigentümlich und nicht mit der sozialen Marktwirtschaft vereinbar“ (SAUTER 2005, S. 11).

Die Analyse der rechtlichen Instrumente zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kap. 2.3 verschafften den Eindruck, dass diese durchaus als effektiv anzusehen sind.

Bei den Expertenbefragungen in Darmstadt und Weiterstadt zeigte sich jedoch ein ganz anderes Bild. Laut den Expertenaussagen, und hier insbesondere aus Darmstädter Sicht, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zwar Bestandteil der Standortentwicklung im Einzelhandel, ihre Bedeutung ist jedoch nicht als sonderlich effektiv einzustufen.

Dies ist im Wesentlichen auf die Tatsache zurückzuführen, dass bis dato keine Kooperationen innerhalb des Verdichtungsraumes stattfinden; außerdem werden rechtliche

Instrumente häufig erst dann eingesetzt, wenn konkrete Ansiedlungsvorhaben vorliegen, ein Eingriff erweist sich dann jedoch meist als zu spät.

Fehlende Kooperationen werden allgemein darauf zurückgeführt, dass in den Gemeinden, bei denen Ansiedlungsanfragen von Unternehmen vorliegen, die Stärkung der kommunalen Steuereinnahmekraft einen deutlich größeren Stellenwert einnimmt als die regionale Kooperation. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für Weiterstadt.