

# Wandel der Zentren und Zentralitäten im Kontext der Digitalisierung

**Von:**

**Rainer Danielzyk** (ARL / Uni Hannover)

Vortrag am 20.01.2022 in Wien (online)

---

## 0. Gliederung

1. Zentren!?

2. Funktionswandel der Zentren

3. Exkurs: Wandel der Raumstrukturen post-Corona

4. Handlungsansätze

5. Fazit

## 1. Zentren!?

- Zentrale Orte in der Raumordnung
- Zentrensysteme in der Stadtplanung
- Zentren in Stadtregionen

# 1. Zentren!?

## Zentrale Orte in der Raumordnung

- Zentrale-Orte-Theorie (CHRISTALLER 1933)
- Zentrale-Orte-Systeme (empirisch)
- Zentrale-Orte-Konzept (normativ)
- Zentrenstufen: Oberzentrum; Mittelzentrum; Grundzentrum
- Zentren-Kooperation, Zentralörtliche Verbünde (BLOTEVOGEL 2005)

## 1. Zentren!?

**DE:** "Mindestinhalt" der Landes- und Regionalplanung; praktische Bedeutung je nach Bundesland sehr unterschiedlich

**A:** sehr differenziertes Bild (> Salzburg!)

## 1. Zentren!?

### Leitbild Nachhaltige Raumentwicklung



#### **ZO-Konzept, z.B. für**

- Steuerung des (großfl.) Einzelhandels
- "lebendige Innenstädte"
- Verknüpfung Siedlungsentwicklung/ÖPNV
- Erreichbarkeit von Infrastrukturen
- Regulierung interkommunaler Konkurrenz
- ...

---

## 1. Zentren!?

- ZOK: fast eine Planungsdoktrin im Sinne von Faludi (vgl. ARL 2002)

---

# 1. Zentren!?

## Zentren in der Stadtplanung

- Zentrenkonzepte in großen Städten, z.B. A-, B-, C-Zentren

(> Zentrensysteme in Stadtregionen)

# 1. Zentren!?

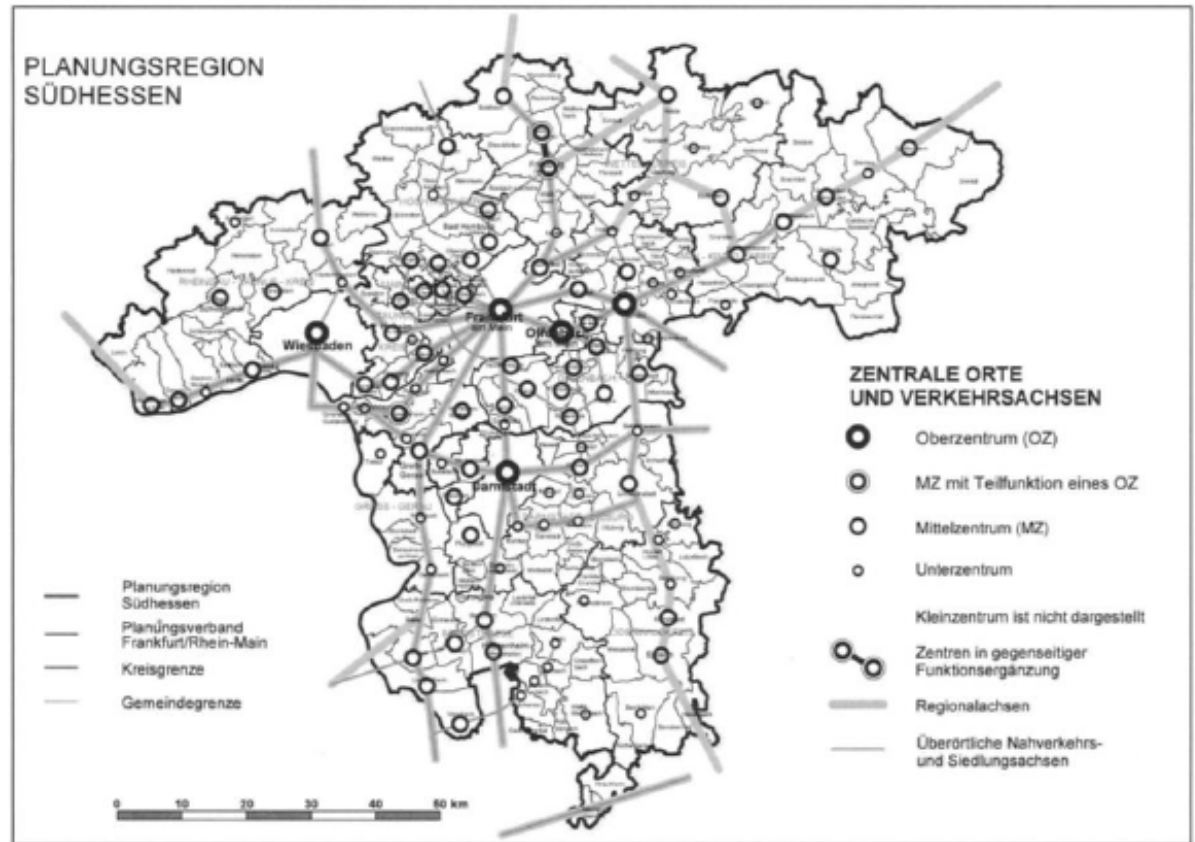
## Das Zentrenkonzept Wien



Quelle:  
<https://www.raumumwelt.at/tag/veroeffentlichung/>

# 1. Zentren!?

## Rhein-Main-Region

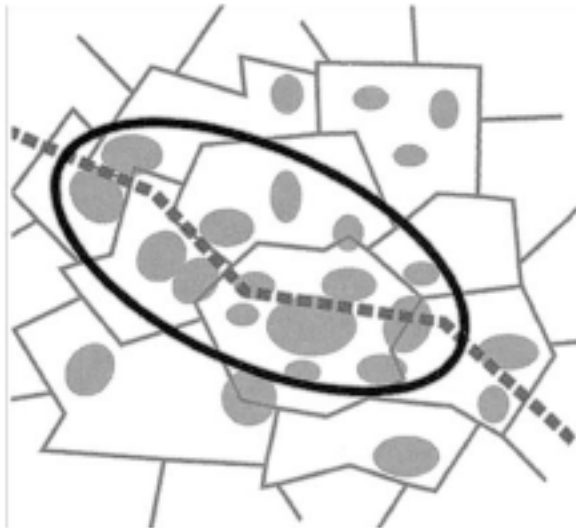


Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## 1. Zentren!?

Beispiel Funktionsräume nach BLOTEVOGEL u.a. 2002

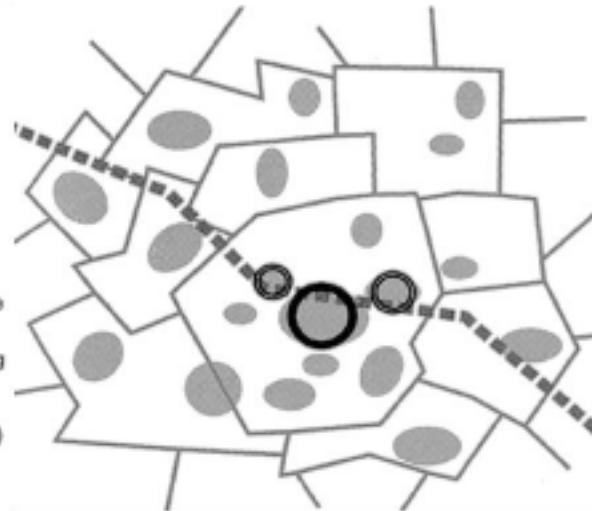
Transkommunaler Kooperationsraum



- Siedlungsbereich
- Gemarkungsgrenze
- Großräumige Verkehrsverbindung
- Zentralörtlicher Standortraum (Kooperationsraum)

© Th. Gens

Intrakommunale Zentren



- Siedlungsbereich
- Gemarkungsgrenze
- Großräumige Verkehrsverbindung
- Hauptzentrum
- Nebenzentren

© Th. Gens

Quelle: Blotevogel, H. (Hrsg.): Fortentwicklung des Zentrale-Orte\_Konzept. Hannover 2002.

---

## 2. Funktionswandel der Zentren

- Funktionswandel der Zentren schon länger Thema

Seit den 1980er Jahren Kritik an ZOK wegen Dynamik des gesellschaftlichen Wandels (Blotevogel 2005):

- **Veränderungen auf Seiten der Nachfrage:**
  - individuelle Motorisierung
  - Variabilität der Zentrennutzung
  - Erlebnisorientierung beim Einkauf (Verknüpfung mit Tourismus)
  - Koppelungen von Aktivitäten
  - ...

---

## 2. Funktionswandel der Zentren

- **Veränderungen auf Seiten des Angebots:**
  - Ausdifferenzierung/Spezialisierung/Skaleneffekte bei Dienstleistungen und Einzelhandel
  - insbesondere Konzentration und Filialisierung im Einzelhandel
  - Digitalisierung/Internet für Dienstleistungen (z. B. Bankfilialen, Verwaltungskontakte) und Einzelhandel (Onlinehandel!)

---

## 2. Funktionswandel der Zentren

- Wichtigster Aspekt der Digitalisierung für Zentren: Wandel im EH!

z.B. in DE:

Zunahme Onlinehandel: 2014 - 2019 **Ø 9-12% /a**  
2020 **Ø 23%**

Anteil Onlinehandel am EH-Umsatz: **12,6%**

(Quelle: ELTGES 2021)

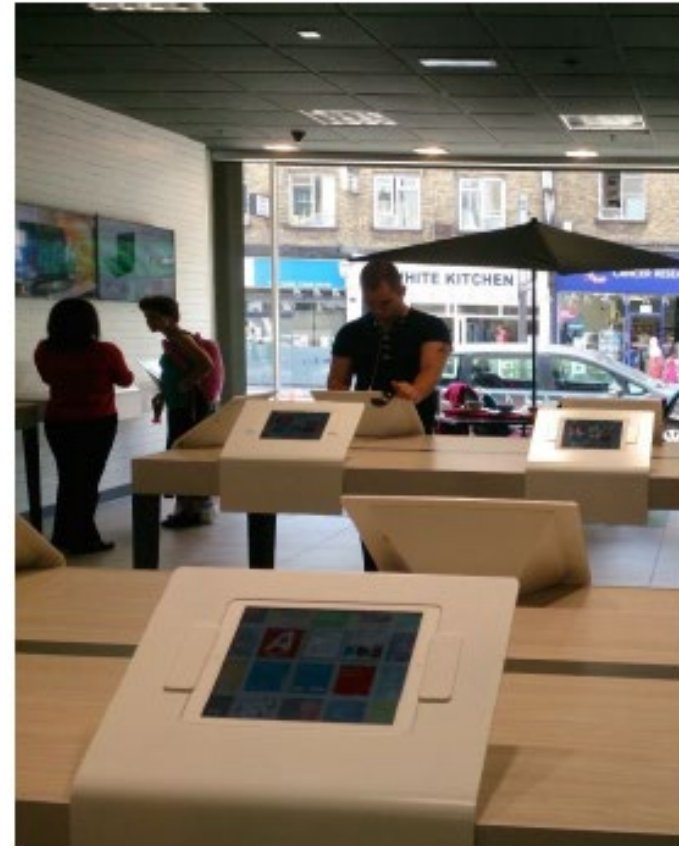
## 2. Funktionswandel der Zentren

- Zunahme Onlinehandel, Abnahme stationärer Handel
- Hybride Handelsformen nehmen zu (multichannel)
- Krise insbesondere der B/C Zentren, d.h. Nebenzentren in gr. Städten und Klein-/Mittelstädte
- Zunahme KEP-Logistik



## 2. Funktionswandel der Zentren

Quellen: 1.  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Polish\\_Packstation.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Polish_Packstation.jpg), 2.  
San Diego Union Tribune, 3. Nina Hangebruch



---

### 3. Exkurs: Wandel der Raumstrukturen post-Corona

„herrschende Meinung“:

- Verluste großer Zentren vor allem Folge des Rückgangs internationaler Zuwanderung
- Zunahme hybrider Arbeits- und Wohnformen
- Neue Chancen für erweitertes „Umland“ der großen Zentren (2., 3., 4. .... Ring); weniger für periphere ländliche Räume (Gefahr der Überschätzung der „Berlin-Uckermark-Blase“)
- Folgen für Wohnungsmärkte in Kernstädten!
- Folgen für Pendeln (Wegelänge, Modal Split)!
- Folgen für Infrastruktur und Alltagsleben in neuen Wachstumsräumen (Zunahme „Tagbevölkerung“)

---

### 3. Exkurs: Wandel der Raumstrukturen post-Corona

#### „herrschende Meinung“ (2):

- Räumliche Nähe/ Begegnungen für Innovation, Kreativität, Vertrauensbildung unverzichtbar
- Ausbau digitaler Netze stärker in Stadtregionen
- Qualifizierung suburbaner Räume erforderlich

---

### 3. Exkurs: Wandel der Raumstrukturen post-Corona

#### Entwicklung regionaler Disparitäten?



Keine klare Evidenz, da vielfältig überlagernde Prozesse

(nur als Beispiel: Corona-bedingte Zunahme der ALQ in Berlin  
ca. + 2,5, in Ba-Wü ca + 0,7 (ROB 2021))

---

### 3. Exkurs: Wandel der Raumstrukturen post-Corona

#### Digitalisierung und Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse:

- widersprüchliche Tendenzen
  - Rezentralisierung durch Ausbau technischer Infrastruktur, Bildungs- und Forschungsschwerpunkte sowie hochrangige DL in großen Zentren
  - Stärkung der Daseinsvorsorge in der Fläche z. B. Onlinehandel, Telemedizin, E-Learning, Plattform-Mobilität usw.

---

## 4. Handlungsansätze

### Vorbemerkung

- Klein-/Mittelstädte als Ankerpunkte und Orte der Integration/Innovation in ländlichen Räumen unverzichtbar
- Leitbild „Europäische Stadt“ (Leipzig-Charta) realistisch, aber mit neuer Mischung der Funktionen (weniger Einzelhandel, mehr Gastronomie, Kultur, Wohnen, urbane Produktion)
- Konzepte für Verkehr und Logistik!??

---

## 4. Handlungsansätze

- Funktionsfähige und lebendige Klein- und Mittelstädte entscheidend für Arbeitsmärkte, Versorgung, Lebensqualität usw.

Dimensionen (z.B.):

- Städtebau: Gestaltung von Ortsmitten, kompakte Siedlungsstrukturen
- Funktionsfähigkeit: tragfähige (multifunktionale und vernetzte) Infrastrukturen
- Erreichbarkeit: aus Umgebung und zum nächstgrößeren Zentrum

---

## 4. Handlungsansätze

Maßnahmen z.B.:

- Innenstadt-Konzept
- Städtebauliche Qualifizierung der Stadträume
- Zentren-Mangement
- Innenstadtfonds
- Anmietung/Zwischenerwerb von Leerstand
- Unterstützung des Umbaus von Kaufhäusern, EKZ zw.
- Revitalisierung von Immobilien-Standort-Gemeinschaften (BIDs)
- Förderung „3. Orte“

➤ Realistisch und förderfähig!

---

## 4. Handlungsansätze

„Städte auf dem Land“ - hoch aktuelles Thema:

- Ländliche Räume für Jüngere attraktiv machen/halten (gilt für Bleiben wie Rückkehren)
- (kleine) innovation hubs (z.B. FHs!)
- Ankerpunkte der Daseinsvorsorge
- „kleine Stadtregionen“

## 4. Handlungsansätze

DAS NEUE  
URBAN  
LAND  
OstWestfalenLippe

Quelle: [www.ostwestfalen-lippe.de](http://www.ostwestfalen-lippe.de)

## 4. Handlungsansätze

Best-Practice-Pool (HDE, DST usw.)

<https://unsere-stadtimpulse.de/>



---

## 4. Handlungsansätze

„Startelf der neuen Urbanität“

(ARL LAG NRW AG Onlinehandel und Raumentwicklung/ F. Osterhage, N. Hangebruch u.a. 2021)

1. Verändertes Zentrenverständnis (Zentren als öffentliche Räume)
2. Neue Anker mit Zentrenrelevanz („mehr als EH!“)
3. Renaissance der durchmischten Stadt (neue Funktionsmischung)
4. Mut für unkonventionelle und flexible Nutzungen (mehr Zwischen- und nicht-kommerzielle Nutzungen, Abholorte als Treffpunkte...)

---

## 4. Handlungsansätze

5. Aktive Steuerung der Schrumpfung (von Zentren; inkl. Rückbau obsoleter Gebäude)
6. Schaffung von Versorgungsknoten (in kl. Zentren multifunktionale Nahversorgung stärken)
7. Innovative Lösungen für urbane Logistik
8. Weitsichtige planerische Steuerung

## 4. Handlungsansätze

- 9. Schrittweise Entwicklung des rechtlichen Rahmens  
(für hybride Betriebsformen usw.)
- 10. Einsicht, dass die komplexe Aufgabe nicht sektoral zu lösen ist (EHZK!)
- 11. Neue Standortallianzen und gezielte Investitionen für Zentren

## 4. Handlungsansätze

ARL-Positionspapier 127  
*(Onlinehandel und Raumentwicklung  
– Neue Urbanität für alte Zentren!)*

Positionspapier aus der ARL 127

### ONLINEHANDEL UND RAUMENTWICKLUNG

Neue Urbanität für alte Zentren!

Quelle: ARL-Positionspapier 127

---

## 4. Handlungsansätze

### Regionale Ebene:

- Smart Country Side Höxter/Lippe (NRW)

(<https://www.gfwhoexter.de/regionalentwicklung/smart-countryside/1245.Smart-Countryside.html>)

- Modell OWL 4.0 (NRW)

(<https://www.ostwestfalenlippe.de/owl-gmbh/regionalentwicklung/handlungskonzept-owl-40/>)

- REGIONALE 2022 Ostwestfalen-Lippe UrbanLand

(<https://www.urbanland-owl.de/>)

- REGIONALE 2025 Südwestfalen DNA digital-nachhaltig-authentisch

(<https://www.suedwestfalen.com/regionale-2025>)

---

---

## 4. Handlungsansätze

### Regionale Ebene:

- Heimat-digital (Bayern)

([https://www.stmfh.bayern.de/heimat/regionale\\_identitaet/](https://www.stmfh.bayern.de/heimat/regionale_identitaet/))

- BULE-Initiative Heimat 2.0 (BBSR/ Bundesebene)

(<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/region-gestalten/initiativen/2020/heimat-2-0/07-aufruf.html>)

### Städtische Ebene:

- Vielzahl von Smart-City-Konzepten und -Förderungen
- Vielzahl von Ansätzen zur Förderung der Innenstädte post-Corona

## 5. Fazit

### Für DE

- Umfangreiche Fördermittel zum Ausbau digitaler Infrastrukturen
- Umfangreiche Fördermittel für innerstädtische Zentren
- Kaum integrierte regionale Strategien zur Digitalisierung; eher Fülle von Einzelprojekten (Plattformen zur Vernetzung etc.)

## 5. Fazit

Situationen sind nicht da, sondern werden gemacht!

- Aktivieren
- Moderieren
- Konzipieren
- Investieren



AKADEMIE FÜR  
RAUMENTWICKLUNG IN DER  
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

## **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Prof. Dr. Rainer Danielzyk**

Generalsekretär der ARL

Tel 0511. 348 42-36

[danielzyk@arl-net.de](mailto:danielzyk@arl-net.de)



ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft · Vahrenwalder Str. 247 · 30179 Hannover  
[arl@arl-net.de](mailto:arl@arl-net.de) · [www.arl-net.de](http://www.arl-net.de)