

Anlage 1

Das Zentrale-Orte-Prinzip und seine angebotenen Waren und Dienstleistungen

Die Raumordnung in Deutschland ist nach dem Zentrale-Orte-Prinzip geregelt. Erfüllt ein Ort bestimmte Kriterien kann er durch die Untere Raumordnungsbehörde (Landkreis Heidekreis) im Regionalen Raumordnungsprogramm zu einem Grundzentrum ernannt werden. Bei höherem Erfüllungsgrad können Orte durch die Oberste Raumordnungsbehörde (Nds. Ministerium für Landwirtschaft) im Landesraumordnungsprogramm als Mittel- oder Oberzentrum ausgewiesen werden. Laut dem gültigen LROP von 2017 ist Soltau ein Mittelzentrum, da es die nötigen Säulen vorzuweisen hat (Wohnort, Arbeitsort, medizinische Versorgung, Einzelhandel etc.). Mit dem Status eines Zentralen Ortes gehen verschiedene Rechte und Pflichten einher. So ist ein Zentraler Ort grundsätzlich für die Versorgung seines eigenen Stadtgebietes zuständig (Grundzentraler Verflechtungsbereich). Mittelzentren haben zusätzlich zu diesem auch die umliegenden (zugehörigen) Grundzentren im Hinblick auf zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Für Oberzentren gilt selbiges in Bezug auf Mittelzentren.

Darüber hinaus gibt es für Zentrale Orte die Möglichkeit, Teilfunktionen der jeweils nächsthöheren Klassifizierung zu erhalten (mittelzentrale Teilfunktionen oder oberzentrale Teilfunktionen). Dabei erhält der Zentrale Ort dann die jeweiligen Aufgaben des Teilbereiches. Die Stadt Soltau strebt schon sehr lange oberzentrale Funktionen im Bereich des Einzelhandels an. Dies würde bedeuten, dass die Stadt zumindest zunächst im Bereich Einzelhandel dann auch Güter und Dienstleistungen des höchsten Bedarfs abdecken muss. Das Designer Outlet wäre damit planungsrechtlich zumindest einfacher, da Outlet Center raumordnerisch Oberzentren zuzuordnen sind. In den anderen Bereichen der mittelzentralen Versorgung (Arbeitsplätze, Bildung, medizinische Versorgung) würde Soltau den aktuellen Status beibehalten sowie versuchen, diese Bereiche perspektivisch zu stärken und zu entwickeln. Gerade vor dem Hintergrund des möglichen Erreichens oberzentraler Teilfunktionen ist der Erhalt der sonstigen mittelzentralen Funktionen (insbesondere medizinische Versorgung) besonders wichtig, da diese Funktionen die Voraussetzung für oberzentrale Teilfunktionen sind.

Bezogen auf den Einzelhandel bedeutet das Zentrale-Orte-Prinzip, dass Grundzentren Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs abdecken, also Nahrungs- und Genussmittel. Mittelzentren hingegen bieten eine größere Sortimentsbreite bzgl. der Nahrungsmittel an, es gibt also mehr Auswahl. Zusätzlich werden in Mittelzentren auch Kleidung, Elektroartikel (sog. aperiodisches Sortiment) und andere Waren angeboten, die regelmäßig konsumiert werden. Oberzentren bieten darüber hinaus auch die sowohl qualitativ als auch preislich höheren Waren und Dienstleistungen an (bspw. Designermode) und sind für die exklusiveren Speisen zuständig.

Vereinfacht bedeutet dies, dass in einem Grundzentrum der tägliche Bedarf an Lebensmitteln zu decken ist (Discounter), aber in einem Mittelzentrum auch der höhere Bedarf – bspw. durch eine Frischetheke oder ein breiteres und tieferes Sortiment (Vollsortimenter).

Einfacher lässt sich dies anhand der Schulen erklären: Grundzentren bieten Grundschulen, Mittelzentren bieten weiterführende Schulen und Oberzentren bieten Universitäten und Hochschulen.

Bezogen auf die Rechte und Pflichten eines Zentralen Ortes bedeutet dies, dass der Ort seinen Grundzentralen Verflechtungsbereich oder im Falle der Ausweisung als Mittel- oder Oberzentrum auch diesen Verflechtungsbereich zusätzlich mit den entsprechenden anzubietenden Waren und Dienstleistungen zu versorgen hat, aber eben auch nicht mehr darf.

Wichtig: Das Zentrale-Orte-Prinzip und seine angebotenen Waren und Dienstleistungen ist ein Schema, von dem es natürlich auch Ausnahmen geben kann (das DOS ist eine, aber auch das Modehaus Hiestermann im Grundzentrum Bergen sowie der Campus der Ostfalia Hochschule im Mittelzentrum Wolfenbüttel).