

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.03.2009	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2009/0116 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Einzelhandel in Darmstadt - Zentrenkonzept -
Einzelhandel in Gewerbegebieten

Vorlage vom: 11. 3.2009

Beschlussvorschlag:

1. Das anliegende „Zentrenkonzept“ wird zur Kenntnis genommen. Den in Teil 3 enthaltenden Regelungen wird zugestimmt.
2. Der Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ von 1997 mit den unter 3. und 4. folgenden Anpassungen wird bestätigt.
3. Die Zone in der Otto-Röhm-Straße, in der nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen, wird entsprechend der anliegenden Karte arrondiert.
4. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die gemäß Ziffer 3. letzter Satz der Begründung als nicht großflächig gelten, können in Gewerbegebieten grundsätzlich zugelassen werden.
5. Dem weiteren Vorgehen gemäß Ziffer 4. der Begründung wird zugestimmt.
6. Die Vorlage ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:	Zentrenkonzept Gewerbegebietskonzept Karte Arrondierung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung:

Einzelhandelskonzepte sind heute für viele Städte Instrumente, um die Vielfalt, die Attraktivität und den langfristigen Bestand einer typisch urbanen Nutzungsmischung in den Innenstädten und den Wohnquartieren zu steuern und zu sichern. Das Hauptaugenmerk gilt dabei dem Handel aufgrund seiner traditionellen Leitfunktion für das städtische Leben und Wirtschaften sowie insbesondere seiner Versorgungsfunktion für eine sich nicht nur demografisch wandelnde Gesellschaft.

Die Leitgedanken von Einzelhandelskonzepten sind folgende:

- Die Attraktivität des Einzelhandels soll stärkt werden.
- Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gesichert werden.
- Die weitere räumliche Entwicklung des Einzelhandels soll in zentralen Lagen gebündelt werden.

Die Zukunft der City als oberzentraler Handels- und Dienstleistungsstandort und die Sicherung der Nahversorgungsqualität in den Stadtteilen stellen ein zentrales Thema der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung dar. Die rasante Entwicklung im Einzelhandel führte in den 90er Jahren zu einem starken Druck von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Gewerbegebiete. Dieses Phänomen drohte zu einer ernstzunehmenden Gefahr für die City und die Stadtteilzentren zu werden. Mit dem Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete von 1997 ist es gelungen, diese Entwicklung auf nicht cityrelevante Sortimente zu beschränken und auf wenige Bereiche, insbesondere um die Otto-Röhm-Straße, zu kanalisieren.

Neben den Herausforderungen, denen sich die Cities zu stellen haben, sind auch die Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilen deutscher Städte vermehrt von Auflösungserscheinungen betroffen. Immer mehr kleinflächige, integrierte Nahversorger wurden geschlossen. Gleichzeitig sind vermehrt Lebensmittelmärkte in Rand- und nichtintegrierten Lagen eröffnet worden. Die sich daraus ergebende Veränderung der Kaufkraftströme bleibt nicht ohne Folgen für die Stadtteile. Der Einzelhandel in den Stadtteilen und Quartierszentren ist von Umsatzrückgängen betroffen und zum Teil von Schließung bedroht. Die Angebotsvielfalt und die Kundenzahlen gehen zurück. Um die Stadtteilzentren in ihrer Funktion als Lebens- und Versorgungsmittelpunkt zu erhalten, sind große Anstrengungen nötig. Allerdings greift es zu kurz, einzelne Stadtteile isoliert zu betrachten, sondern es ist notwendig, gesamtstädtische, regionale und überregionale Wechselwirkungen mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Mit dem „Zentrenkonzept“ und dem Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ wurden Regelungen erarbeitet, welche die Einzelhandelsstrukturen in Darmstadt zukunftsfähig machen und Fehlentwicklungen vermeiden helfen sollen. Gleichzeitig sollen diese auch Grundlage für einen zukünftigen Abstimmungsprozess in der Region sein. Ein solcher Abstimmungsprozess mit dem Ziel eines regionalen Einzelhandelskonzeptes ist das seit langem offene Angebot der Wissenschaftsstadt Darmstadt an die Nachbargemeinden. Erste Ansätze bestehen im Rahmen der Kooperation mit den südhessischen Landkreisen und dem Kontakt mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld der Regionalplanaufstellung.

1. Historie

Mit dem Beschluss des Teilplans „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ haben der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung 1997 begonnen, Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Darmstadt aufzustellen. Schon damals war es das Ziel, über die Gewerbegebiete hinaus ein Konzept für die Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt zu erarbeiten.

Mit Beschluss vom 27.09.2001 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat, verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels und des Gewerbes in den Stadtteilen zu veranlassen. In folge dessen wurde in einem nächsten Schritt das Büro Dr. Acocella beauftragt Einzelhandelskonzepte für Arheilgen und Eberstadt zu erarbeiten. Die Einzelhandelskonzepte für Arheilgen und Eberstadt wurden als erste Abschnitte eines Einzelhandelskonzepts für die Stadtteile von Magistrat und am 05.02.2004 auch Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Im Frühjahr 2004 beschloss der Magistrat die Aufstellung eines Zentrenkonzepts für die Gesamtstadt, das zusammen mit dem Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ die Grundlage für die zukünftige Einzelhandelspolitik der Stadt bilden soll. Beide Konzepte zusammen werden in Zukunft die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben erheblich erleichtern und für Investoren mehr Transparenz schaffen.

In der Folgezeit beschäftigte sich das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt intensiv mit den Einzelhandelsstrukturen und entwickelte daraus das anliegende Zentrenkonzept zur Einzelhandelsentwicklung in Darmstadt, das jetzt zur Beschlussfassung steht.

2. Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept ist ein räumliches Entwicklungskonzept und darf nicht als (City-) Marketingkonzept fehlinterpretiert werden. Das Zentrenkonzept gibt einen Rahmen vor, wo sich Einzelhandel ansiedeln kann und trägt so dazu bei, dass sich starke und wettbewerbsfähige Standortgemeinschaften in integrierten Lagen entwickeln können. Standortgemeinschaften, die vom City- und Stadtteilmarketing aktiv beworben werden können, damit sie sich im Wettbewerb mit nichtintegrierten Einzelhandelsagglomerationen besser behaupten können.

Das Zentrenkonzept ist eine „Anleitung“, wie die kommunale Planungshoheit zur sinnvollen räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung genutzt werden kann. Dem Zentrenkonzept liegt die Idee „Zukunftssicherung durch Konzentration und Neuausrichtung“ zu Grunde. So werden unnötige Konkurrenzsituationen vermieden und das Kundenpotential für die verbleibenden Betriebe vergrößert.

Das Zentrenkonzept kann nicht ohne „Neinsagen“ umgesetzt werden. Denn nur wenn räumlich unsinnige Einzelhandelsprojekte vermieden werden, können Ansiedlungsentscheidungen zugunsten vorhandener leistungsfähiger Standortgemeinschaften wie der City oder den Stadtteilzentren gesteuert werden. Dieser räumliche Ansatz hat sich beim Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete seit 1997 bewährt. Für den Einzelhandel in den Gewerbegebieten verweist das Zentrenkonzept daher auf das Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete, das zusammen mit dem Beschluss des Zentrenkonzepts noch ein Mal bekräftigt werden soll.

Mit dem Zentrenkonzept und dem Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete hat die Stadt Darmstadt Rahmenbedingungen zum Einzelhandel geschaffen, welche die Einzelhandelsentwicklung flächendeckend regeln. Sie dienen den politisch verantwortlichen als Richtschnur für zukünftige Entscheidungen, wirken als Selbstbindung in die Verwaltung und geben Einzelhändlern und Investoren Transparenz und Planungssicherheit bei Standortentscheidungen.

3. Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzepts wurde auch der Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ auf den Prüfstand gestellt. Dabei bestand bei allen Beteiligten Einigkeit darüber, dass sich dieser seit seinem Beschluss bewährt und einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren geleistet hat und im wesentlichen verantwortlich dafür ist, dass Darmstadt noch über eine weitgehend gesunde Einzelhandelsstruktur verfügt.

Auch das Ziel, die nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandelsentwicklungen stadtstrukturell und verkehrstechnisch sinnvoll im Bereich der Otto-Röhm-Straße zu konzentrieren, konnte in den 11 Jahren des Bestehens des Teilplans „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ erreicht werden. Aufgrund dieses Erfolgs gibt es mittlerweile das Problem, dass in der Zone in der Otto-Röhm-Straße, in der nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen, kaum geeigneten Flächen für neue Ansiedlungen verfügbar sind. Verstärkt wird diese Problematik zusätzlich dadurch, dass die Zone zum Teil von den Seveso-Achtungsgrenzen tangiert wird. Das erschwert die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, wie sie für großflächigen Einzelhandel nötig sind.

Nur eine sinnvolle und maßvolle Arrondierung der Zone kann die Spielräume schaffen, die notwendig sind, um zukünftig sowohl für ortsansässige großflächige Einzelhandelsbetriebe Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu eröffnen, als auch Neuansiedlungen von noch nicht in Darmstadt ansässigen Betrieben zu ermöglichen.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die baurechtliche Umsetzung des grundsätzlichen Ausschlusses von Einzelhandel in Gewerbegebieten, wie er 1997 beschlossen worden ist, schwierig ist. Da davon auszugehen ist, dass von einzelnen nicht zentrenrelevanten und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine wirkliche Gefahr für die Einzelhandelsstrukturen einer Stadt ausgeht, scheint es vertretbar, nicht zentrenrelevante und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zukünftig in Gewerbegebieten grundsätzlich zuzulassen. Als nicht großflächig gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbe-

triebe, für die analog § 11 (3) BauNVO 90 für die planungsrechtliche Zulässigkeit kein Kerngebiet oder Sondergebiet erforderlich ist.

4. Weiteres Vorgehen

Trotz der geringfügigen Öffnung stellt der Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ weiterhin einen erheblichen Eingriff dar. Dies gilt insbesondere für die beschriebene Absicherung durch Bebauungspläne. Gleiches gilt auch für das Zentrenkonzept. Beide Konzepte können nur auf der Basis sachgerechter Abwägung eine tragfähige Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung darstellen.

Gutachterliche Bearbeitungen der Konzepte sollen diesem Abwägungserfordernis Genüge tun. Das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung strebt daher an, das Zentrenkonzept und den Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ gutachterlich absichern zu lassen. Das Stadtplanungsamt strebt an, auf der Basis der Gutachten die zur Sicherung der Konzepte notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlagen

- Zentrenkonzept
- Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“
- Karte mit der Arrondierung der Zone in der Otto-Röhm-Straße