



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20.02.2012	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. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2012/0011 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 571010 Kostenstelle: Investitionsnummer: Kostenträger: Sachkonto:		

Betreff: Einzelhandelskonzepte in Darmstadt - Grundlagengutachten zur Absicherung

Vorlage vom: 10.01.2012

Beschlussvorschlag:

1. Die bisherige Einzelhandelspolitik in Darmstadt, die sich in den Stadtverordnetenbeschlüssen zum Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete von 1997, zu den Einzelhandelskonzepten für Arheilgen und Eberstadt von 2004 sowie zum Zentrenkonzept von 2009 widerspiegelt, hat sich als zielführend erwiesen und soll fortgeführt werden.
2. Dem beiliegenden „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, das die bestehenden Einzelhandelskonzepte gutachterlich absichert, wird zugestimmt.
3. Es wird angestrebt, auf der Basis des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ die zur Sicherung der Einzelhandelskonzepte notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.
4. Die Vorlage ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen: Einzelhandels_und_Zentrenkonzept

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung:

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 in der 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 Konzepte wurden am 05.02.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Mit dem Beschluss des Zentrenkonzepts im April 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung wurde die konzeptionelle Bearbeitung des Einzelhandels in Darmstadt räumlich abgerundet. Das Zentrenkonzept deckt zusammen mit dem Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ das gesamte Stadtgebiet flächendeckend ab. Mit den Konzepten hat die Stadt Darmstadt Rahmenbedingungen zum Einzelhandel geschaffen, welche die Einzelhandelsentwicklung strategisch regeln. Sie dienen den politisch Verantwortlichen als Richtschur für zukünftige Entscheidungen, wirken als Selbstbindung in die Verwaltung und geben Einzelhändlern und Investoren Transparenz und Planungssicherheit bei Standortentscheidungen.

Der Erfolg der Einzelhandelspolitik zeigt sich in der gesunden Einzelhandelsstruktur in Darmstadt. Die Innenstadt mit ihrem vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsangebot behauptet sich erfolgreich im Wettbewerb mit anderen Innenstädten und dem Loop5. Das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung in den Stadtteilen ist intakt. Diese Qualität wird, wie die Bürgerumfragen von 2006 und 2009 bestätigen, von der Bevölkerung zunehmend genutzt und geschätzt.

Auch die Übernahme aller von Tengelmann im letzten Jahr aufgegebenen Märkte durch REWE, das neue Nahversorgungszentrum in der Dieburger Straße oder die bevorstehende Ansiedlung des Vollversorgers in der Arheilger Ortsmitte wären ohne die konsequente Umsetzung der Einzelhandelskonzepte nicht möglich gewesen. Für die Zukunft gilt es daher, die stringente Einzelhandelspolitik konsequent fortzuführen. Dazu müssen im nächsten Schritt die rechtlichen Grundlagen für die flächendeckende Umsetzung geschaffen werden.

Umsetzungserfordernis

Einzelhandelskonzepte können 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. Allerdings wirken die beschlossenen Einzelhandelskonzepte lediglich als Selbstbindung für Politik und Verwaltung – ein anwendbares Kriterium im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren stellen sie nicht dar.

In der Vergangenheit ist es zwar durch die engagierte Beratung von ansiedlungswilligen Einzelhändlern durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung überwiegend gelungen, die Einzelhandelskonzepte umzusetzen. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Vertiefung bau- und planungsrechtlicher Aspekte sowie einer größer werdenden Klagebereitschaft in der Branche besteht zunehmend Handlungsbedarf. Es ist eine Frage der Zeit, bis Probleme bei der Steuerung von Projekten, die für die Einzelhandelsstruktur eine Gefahr darstellen, auftreten können.

Zur Umsetzung der Konzepte ist es deshalb notwendig, über eine entsprechende Bauleitplanung ihre direkte Wirksamkeit sicherzustellen. In den nach 1997 entstandenen Bauleitplänen in den Gewerbegebieten ist dies bereits geschehen. In unbeplanten Gebieten bzw. in denen mit Bauleitplänen, die keine geeigneten Regelungen enthalten, besteht Handlungsbedarf.

Gutachten zur Absicherung als belastbare Abwägungsgrundlage

Für einschränkende Einzelhandelsfestsetzungen in Bauleitplänen entsprechend den Vorgaben der Einzelhandelskonzepte ist eine sachgerechte und belastbare Abwägung Voraussetzung. Fehlt diese,

besteht die Gefahr, dass die Bauleitpläne einer eventuellen gerichtlichen Überprüfungen nicht standhalten. In einem solchen Fall wären Schadensersatzforderungen wahrscheinlich.

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Abwägung in Einzelhandelskonzepten entwickelt. Insbesondere der empirische Teil, der beispielsweise eine Totalerhebung des gesamten Einzelhandels einschließt, ist bei in der Verwaltung erarbeiteten Konzepten nicht leistbar. Insofern wurde eine gutachterliche Absicherung der Einzelhandelskonzepte bereits beim Beschluss des Zentrenkonzepts in 2009 angestrebt. Durch eine gemeinsame Beauftragung des Büros Junker und Kruse durch das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung und das Stadtplanungsamt konnte eine entsprechende Begutachtung realisiert und von beiden Fachämtern inhaltlich begleitet werden. Die Fachöffentlichkeit wurde in Form von Einzelhandelsverband, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Darmstadt Citymarketing e.V. und Regierungspräsidium über Lenkungskreissitzungen in die Bearbeitung einbezogen.

Das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ von Junker und Kruse sichert das Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete und das Zentrenkonzept gutachterlich ab und genügt den Abwägungsanforderungen. Es stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept eine tragfähige Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung dar.

Weiteres Vorgehen

Das Stadtplanungsamt strebt an, auf der Basis des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ von Junker und Kruse die zur Umsetzung der Einzelhandelskonzepte notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin