

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.03.2021	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 ☒ ☐	Dezernat III ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2021/0056 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 51 10 10 Kostenstelle: 015-002-1000 Kostenträger: 5110-11		
Investitionsnummer: 08015-0002 Sachkonto: 67 79 300		

Betreff: Einzelhandelskonzepte in Darmstadt – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020

Vorlage vom: 12.03.2021

Beschlussvorschlag:

1. Die Einzelhandelspolitik in Darmstadt, die sich in den Stadtverordnetenbeschlüssen zum Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete von 1997, zu den Einzelhandelskonzepten für Arheilgen und Eberstadt von 2004, zum Zentrenkonzept von 2009, zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2012 und zuletzt zum Nahversorgungskonzept von 2016 widerspiegelt, hat sich als zielführend erwiesen und soll fortgeführt werden.
2. Das beiliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, welches die bestehenden Konzepte fortschreibt, wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen.

Anlagen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 12.03.2021

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.

Seitdem wurde die Einzelhandelspolitik kontinuierlich weiterentwickelt. Über die Einzelhandelskonzepte für Arheilgen und Eberstadt aus 2004 und das Zentrenkonzept von 2009, das zusammen mit dem Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ erstmals das gesamte Stadtgebiet flächendeckend abdeckte, entstand das heute noch gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2012 und das dieses ergänzende Nahversorgungskonzept von 2016.

Mit den Konzepten hat die Stadt Darmstadt Rahmenbedingungen zum Einzelhandel geschaffen, welche die Einzelhandelsentwicklung strategisch regeln. Sie dienen den politisch Verantwortlichen als Richtschnur für zukünftige Entscheidungen, wirken als Selbstbindung in die Verwaltung und geben Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern sowie 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 hat sich bis zur Covid-19-Pandemie erfolgreich im Wettbewerb mit anderen Innenstädten und dem Loop5 behauptet. Das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung in den Stadtteilen sind weitgehend intakt. Diese Qualität wird, wie die Bürgerumfragen bestätigen, von der Bevölkerung genutzt und geschätzt.

Allerdings will sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht auf dem bisher Erreichten ausruhen. Der Onlinehandel wächst weiterhin besonders in den innenstadtprägenden Sortimenten rasant. Die Coronapandemie macht – abgesehen vom Lebensmittelhandel – dem stationären Einzelhandel das Leben zusätzlich schwer. Die Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt, sind zwar im Einzelnen noch nicht absehbar; sicher ist aber, dass sich der laufende Strukturwandel noch weiter beschleunigen wird.

Für die Zukunft gilt es deshalb, die stringente Einzelhandelspolitik konsequent fortzuführen und weiterzuentwickeln. Diesem Ziel dient die hier zur Beschlussfassung vorliegende Fortschreibung der bestehenden Konzepte, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches dient es primär als rechtssichere Abwägungsgrundlage für Bauleitplanung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels.

Vertiefende Konzepte zur Entwicklung einzelner Stadtteile, wie z.B. das vom Magistrat beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept, kann es mit seinem Schwerpunkt auf die formelle Sicherung der Versorgungsstrukturen in der gesamten Stadt nicht ersetzen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 ist vielmehr eine der notwendigen fachlichen Grundlagen für das Innenstadtentwicklungskonzept. Insofern ergänzen sich die beiden Konzepte und werden aufeinander abgestimmt sein.

Ende 2019 wurde das Büro Dr. Lademann und Partner mit der Fortschreibung der bestehenden Konzepte beauftragt. Im Folgenden wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 vom Büro Dr. Lademann und Partner erarbeitet und vom Amt für

Wirtschaft und Stadtentwicklung inhaltlich begleitet. Die Fachöffentlichkeit wurde in Form von Handelsverband, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Darmstadt Citymarketing e.V. und dem Regierungspräsidium über Lenungskreissitzungen in die Bearbeitung einbezogen. Zusätzlich wurde auch den Gewerbevereinen die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Im Ergebnis haben die Gutachter keinen wesentlichen Änderungsbedarf bei den bestehenden Konzepten festgestellt. Am Grundgerüst der Zentrenstruktur wird festgehalten. Einzelne Einzelhandelsstandorte werden unter Berücksichtigung jüngerer Entwicklungen und aktueller Entwicklungsoptionen neu eingestuft. Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bleiben hinsichtlich ihrer Funktion und Abgrenzungen praktisch unverändert. Neu aufgenommen wird der zentrale Versorgungsbereich Kirchtannensiedlung. Zusätzlich soll die für das Ludwigshöhviertel geplante Mitte mit Vollversorger sowie einem ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Ludwigshöhviertel entwickelt werden.

Wirkungsweise

Kommunale Einzelhandelspolitik ist insbesondere eine sinnvolle räumliche Steuerung von Neuansiedlungen. Ziel ist es, Neuansiedlungen auf die zentralen Lagen in der Innenstadt und in den Stadtteilen zu lenken, um so attraktive Standortgemeinschaften zu schaffen bzw. die bestehenden Standortgemeinschaften zu stärken. Außerhalb dieser Bereiche wird die Neuansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen, um Kaufkraftabflüsse und Funktionsverluste in den zentralen Lagen zu vermeiden.

Die zentralen Lagen in der Innenstadt und in den Stadtteilen werden als zentrale Versorgungsbereiche definiert, die gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung Schutz genießen. Folgende zentrale Versorgungsbereiche sind Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2020:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Darmstadt
- Zentraler Versorgungsbereich Arheilgen
- Zentraler Versorgungsbereich Eberstadt
- Zentraler Versorgungsbereich Kranichstein
- Zentraler Versorgungsbereich Kirchtannensiedlung
- Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Ludwigshöhviertel

Allerdings kann nicht der gesamte Einzelhandel einer Stadt in den zentralen Versorgungsbereichen abgebildet werden. Große und sperrige Sortimente, wie sie z.B. Baumärkten angeboten werden, benötigen Verkaufsflächengrößen, die sich in dicht bebauten Innenstädten und Stadtteilzentren nicht darstellen lassen. Daher bestimmt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 für nicht zentrenrelevante Sortimente eigene Bereiche, sogenannte Ergänzungsstandorte, die auch mit dem Auto gut erreichbar sind:

- Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nordwest
- Ergänzungsstandort Eschollbrücker Straße
- Ergänzungsstandort Heidelberger Straße

In der Nahversorgung ist es Ziel, dass möglichst viele Bürgerinnen und Bürger einen Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen können. Das kann über die zentralen Versorgungsbereiche allein nicht gewährleistet werden. Daher besteht die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an in die Wohnbebauung integrierten Standorten anzusiedeln.

Voraussetzung dafür ist aber, dass im fußläufigen Umfeld genügend Einwohnerinnen und Einwohner wohnen, die versorgt werden müssen.

Abwägungsgrundlage für Bauleitplanung

Beschlossene Einzelhandelskonzepte wirken als Selbstbindung für Politik und Verwaltung – ein anwendbares Kriterium im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren stellen sie nicht dar. Zur Umsetzung ist es notwendig, über eine entsprechende Bauleitplanung ihre direkte Wirksamkeit sicherzustellen.

Für einschränkende Einzelhandelsfestsetzungen in Bauleitplänen ist eine sachgerechte und belastbare Abwägungsgrundlage Voraussetzung. Fehlt diese, besteht die Gefahr, dass die Bauleitpläne einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Als städtebauliche Entwicklungskonzepte stellen Einzelhandelskonzepte eine sachgerechte und belastbare Abwägungsgrundlage dar, wenn den von der Rechtsprechung dazu entwickelten Anforderungen entsprechen und regelmäßig fortgeschrieben werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 genügt den von der Rechtsprechung entwickelten Abwägungsanforderungen.

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin