

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.04.2016	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. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0111 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Einzelhandelskonzepte in Darmstadt – Nahversorgungskonzept

Vorlage vom: 06.04.2016

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 und zuletzt zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2012 widerspiegelt, hat sich als zielführend erwiesen und soll fortgeführt werden.
2. Dem beiliegenden Nahversorgungskonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergänzt, wird zugestimmt.
3. Es wird angestrebt, die zur Sicherung der Einzelhandelskonzepte notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.
4. Die Vorlage ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:	Nahversorgungskonzept 2016
-----------------	----------------------------

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☐ Nein
---------------------	-----------------------------	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 6. April 2016

Historie

Mit dem Beschluss des Teilplans „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ hat 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 wurde die konzeptionelle Bearbeitung des Einzelhandels in Darmstadt räumlich abgerundet. Das Zentrenkonzept deckt zusammen mit dem Teilplan „Einzelhandel in Gewerbegebieten“ erstmals das gesamte Stadtgebiet flächendeckend ab.

Einzelhandelskonzepte können nicht ohne „Neinsagen“ umgesetzt werden. 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.

Zur Umsetzung der Konzepte ist es notwendig, über eine entsprechende Bauleitplanung ihre direkte Wirksamkeit sicherzustellen. Für einschränkende Einzelhandelsfestsetzungen in Bauleitplänen entsprechend den Vorgaben der Einzelhandelskonzepte ist eine sachgerechte und belastbare Abwägung Voraussetzung. Die Rechtsprechung hat bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Abwägung in Einzelhandelskonzepten entwickelt.

Insbesondere der empirische Teil, der eine Totalerhebung des gesamten Einzelhandels einschließt, war bei dem in der Verwaltung erarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Gewerbegebiete und dem Zentrenkonzept nicht darstellbar. Deswegen wurde das Büro Junker und Kruse beauftragt, die beschlossenen Konzepte gutachterlich zu überprüfen und abzusichern. Die Fachöffentlichkeit in Form von Einzelhandelsverband, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Darmstadt Citymarketing e.V. und Regierungspräsidium wurde über Lenkungs-kreissitzungen in die Bearbeitung einbezogen.

Das so entstandene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ wurde im Mai 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es 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 Bauleitplanung dar.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Stadt Darmstadt Rahmenbedingungen 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 langjährigen 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 weitgehend intakt. Diese Qualität wird, wie die regelmäßigen Bürgerumfragen bestätigen, von der Bevölkerung gerne ge-

nutzt und sehr geschätzt. Für die Zukunft gilt es daher, die bisherige Einzelhandelspolitik konsequent fortzuführen.

Rasanten Wachstum

Seit der Datenerhebung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die im zweiten Quartal 2011 durchgeführt worden ist, haben sich die Strukturen des Darmstädter Einzelhandels nicht grundsätzlich verändert. Insofern ist eine komplette Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erst in einigen Jahren nötig. Allerdings hat sich die Einwohnerzahl mit 157.390 am 31.12.2015 gegenüber rund 145.000 zum Erhebungszeitpunkt zwischenzeitlich deutlich erhöht. Und die Tendenz ist weiter steigend.

Anmerkung: Die Datenerhebung für das vorliegende Nahversorgungskonzept erfolgte Mitte 2015. Dementsprechend wird dort der Einwohnerstand zum 30.06.2015 zugrunde gelegt.

Damit einhergehend erleben wir in Darmstadt eine beschleunigte Transformation von Kernstadtquartieren, insbesondere im Westen der Stadt (z.B. Verlegerviertel, Waldkolonie) durch gewerbliche und militärische Konversion. Begleitet wird die Entwicklung von einem starken Einwohnerzuwachs gerade in diesen Stadtteilen. Dadurch rückt die Frage der Nahversorgung der Bevölkerung bzw. der Anpassung der Nahversorgungsstrukturen an die gewandelten Quartierstrukturen vermehrt in den Fokus des Interesses.

Auch die begonnene Entwicklung neuer Stadtteile durch Konversion (Lincoln-Siedlung, ehemals Cambrai-Frisch-Kaserne/Jefferson Siedlung, wird Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Darmstadt haben, insbesondere auch vor dem Hintergrund der städtischen Zielsetzung, dort besondere Mobilitätskonzepte und autoarme Quartiere zu entwickeln.

Nahversorgungskonzept

Anfang 2015 wurde das Büro Junker und Kruse beauftragt, ein vertiefendes Nahversorgungskonzept in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entwickeln. Das Nahversorgungskonzept liefert Leitlinien und konkrete Ziele für eine zukünftige Nahversorgungsstruktur, zeigt aber auch Grenzen einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung – z.B. durch geringe Bevölkerungsdichten in einigen Bereichen oder durch Wechselwirkungen zwischen den Stadtteilen untereinander – auf.

Im Ergebnis haben die Gutachter keinen nennenswerten Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf beim Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellt. Am Grundgerüst der Standortstruktur wird festgehalten. Einzelne Standorte werden unter Berücksichtigung jüngerer Entwicklungen und aktueller Entwicklungsoptionen im Einzelfall neu eingestuft.

Die zentralen Versorgungsbereiche bleiben hinsichtlich ihrer Funktion und Abgrenzungen unverändert. Lediglich das Nahversorgungszentrum Weststadt verliert aufgrund neuerer Rechtsprechung bezüglich der Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche seinen Status. Dadurch ergeben sich perspektivisch in der Waldkolonie (hier ist durch Konversion der Starckenburgkaserne ein deutlicher Einwohnerzuwachs denkbar) neue Optionen zur Nahversorgung, weil die Schutzzone um den zentralen Versorgungsbereich, die bisher einer Ansiedlung zur Nahversorgung entgegenstand, zukünftig wegfällt. Gleiches gilt auch für das Vorhaben auf dem Prinovisgelände. Auch hier war bisher die Schutzzone um den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weststadt das Ausschlusskriterium.

Wesentliches Ergebnis des Nahversorgungskonzepts sind die konkretisierten und vertiefenden Ausführungen zu Nahversorgungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hierzu wurden die Kriterien und Regelungen erheblich ausgeweitet und konkretisiert. Weiterhin werden erstmals „Suchbereiche“ für neue Nahversorgungsstandorte definiert.

Am Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an städtebaulich nichtintegrierten Standorten wird festgehalten. Standorte in Gewerbegebieten sind weiterhin ausdrücklich ausgeschlossen. Die einzige Ausnahme stellt hier das sogenannte „Handwerkerprivileg“ dar.

Weiterhin enthält das Nahversorgungskonzept eine konkrete Prüfung der Nahversorgungsfunktion von drei aktuellen Vorhaben. Im Einzelnen sind dies die Neuansiedlung eines Vollversorgers im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Prinovis-Geländes in der Berliner Allee sowie die geplante Erweiterung der bestehenden Nahversorgungsstandorte REWE in der Heinrichstraße und Tegut in der Kasinostraße.

Umsetzungserfordernis

Der Magistrat strebt an, die zur Umsetzung der Einzelhandelskonzepte notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Anlage: Nahversorgungskonzept für die Wissenschaftsstadt Darmstadt