

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB IV-MF

Kreis Bergstraße
- Raumordnung
Reiner Rößler
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in
Maren Feuring
E-Mail
feuring@darmstadt.ihk.de
Telefon
06151 871-224
Telefax
06151 871-100-224

31.08.2006
IV-MF

Großflächiger Einzelhandel im Kreis Bergstraße

- **Vorschlag des Verbands Region Rhein-Neckar für eine Teilfortschreibung des Regionalplans Südhessen 2000, Teilraum Bergstraße**

Sehr geehrter Herr Rößler,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne geben wir Ihnen eine grundsätzliche Einschätzung über das vorgeschlagene Einzelhandelskonzept des VRRN für den Teilraum Bergstraße.

Dem Einzelhandel kommt in der Stadtentwicklung eine besondere Rolle zu. Neben öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen ist es hauptsächlich der Handel, der den Standort Innenstadt definiert und mit Leben füllt. Er dient als Frequenzbringer – auch für die innerstädtischen Gastronomie- und Freizeitnutzungen.

Wie alle Wirtschaftszweige ist auch der Einzelhandel einem stetigen Wandel unterworfen. Sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite ändern sich die Anforderungen, im Ergebnis ändert sich das gesamte Erscheinungsbild des Handels – und letztlich auch einer Stadt. Dies hat unter anderem zur Folge, dass der Einzelhandel immer mehr Fläche benötigt. Moderne Handelskonzepte sind aufgrund ihrer Flächenansprüche jedoch nur mit großem Aufwand in die kleinteiligen Innenstädte zu integrieren. Insbesondere die hohen Immobilienpreise und die fehlenden Parkplatzmöglichkeiten haben daher in der Vergangenheit dazu geführt, dass sich neue Handelsstandorte außerhalb der gewachsenen Handelslagen etablieren konnten. Diese neuen Handelsstandorte gehören in jede Stadt, doch im Übermaß gefährden sie den innerstädtischen Handel und somit die Gesamtattraktivität einer Stadt.

Auf kommunaler Ebene wird schon seit längerem über die Auswirkungen dieser Handelsentwicklung diskutiert. Die Aussicht auf Kaufkraftzuwachs vom Nachbarn verhindert jedoch häufig, dass Städte und Gemeinden ein Interesse an einer interkommunalen Einzelhandelssteuerung haben.

Die Entwicklungen im Kreis Bergstraße der letzten Jahre – mit den Ausweisungen zahlreicher neuer Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel in den Mittelzentren und z. T.

auch Unterzentren – zeigen deutlich, dass nach wie vor ein Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels auf die Region besteht. Auf diesen Druck bzw. konkrete Ansiedlungswünsche können die Kommunen wie bisher reagieren, oder aber sie können agieren bzw. die Ansiedlungen an die Standorte lenken, die vorher als geeignet festgelegt wurden. Eine solche vorausschauende Einzelhandelsbetrachtung wird bereits von einigen Kommunen (z.B. Bensheim) auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes praktiziert. Auf diese Weise besteht für alle Betroffenen – auch den innerstädtischen Einzelhandel – Planungssicherheit für die nächsten Monate und Jahre. Um die Planungssicherheit auch zwischen den Kommunen zu erhöhen, bieten sich regionale Einzelhandelskonzepte an.

Ziel eines solchen regionalen Einzelhandelskonzeptes muss es daher sein, das Niveau und die Angebotsvielfalt im Einzelhandel, insbesondere in den gewachsenen Einkaufsstrukturen der Innenstädte und Ortszentren sicherzustellen und zu verbessern. Die Planungssicherheit für alle Beteiligten sollte dadurch erhöht werden.

Der vorliegende Vorschlag des Verbands Rhein-Neckar greift diese Zielsetzung auf. Insbesondere im Kreis Bergstraße mit seinen 6 Mittelzentren, die räumlich eng beieinander liegen, macht eine regionale Betrachtung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels Sinn. Nur durch eine regionale Betrachtungsweise kann berücksichtigt werden, dass die einzelnen Kommunen ihre Kaufkraftpotenziale ausschöpfen können, ohne den Innenstädten der Nachbargemeinden städtebauliche Schäden zuzufügen.

Dies wird voraussichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen deutlich engere Grenzen setzen, als es in der Vergangenheit der Fall war. Die Planung sollte allerdings aus unserer Sicht nicht als Verhinderungsinstrument für Anpassungen und Strukturveränderungen im Einzelhandel eingesetzt werden. Vielmehr sollte mit der Festlegung der zentralörtlichen Bereiche, der Bestands- und Ergänzungsgebiete auch Angebote für die Weiterentwicklung von bestehenden und die Ansiedlung von neuen Unternehmen gemacht werden. Diese Angebote müssen sich allerdings im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeit bewegen. Somit könnte auch Planungssicherheit für Investoren und Betreiber geschaffen werden. Die Entwicklung von modernen, kundenorientierten Betriebsformen sollte auch in Zukunft möglich sein.

Im Grundsatz findet das vorliegende Einzelhandelskonzept daher unsere Zustimmung. Wir behalten uns jedoch vor, uns im Zuge einer Detailbetrachtung zu einzelnen Festsetzungen kritisch zu äußern.

Freundliche Grüße

Maren Feuring
Stv. Leiterin des
Geschäftsbereiches Standortpolitik

STELLUNGNAHME

Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH

Rainer Sens
Werner-von-Siemens-Straße 10-12
D-64625 Bensheim
Tel.: +49 – 6251 – 18-416
Fax: +49 – 6251 – 18-299

Internet: www.wf-bergstrasse.de
E-Mail: r.sens@wf-bergstrasse.de

- Auf Ihren Wunsch
- Zur Kenntnis
- Zu Ihren Akten
- Bitte um Rücksprache
- Mit Dank zurück
- Zur Weiterbearbeitung



5. September 2006

Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH · Werner-von-Siemens-Str. 10-12 · D-64625 Bensheim

Kreis Bergstraße
Herrn Dipl.-Ing. Reiner Rößler
Gräffstraße 5

64646 Heppenheim

Standorte für regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandel im Kreis Bergstraße (Teilfortschreibung des RPS 2000, Teilraum Bergstraße)

1. Grundsätze und Ziele

- a. Die Grundsätze und Ziele sind weitgehend nachvollziehbar und decken sich sowohl mit den uns bekannten Interessen des Bestandseinzelhandels als auch der Kommunen.
- b. Es sollte aber darauf geachtet werden, dass die Definition von Versorgungskernen und zentralörtlichen Standortbereichen in allen Mittelzentren nach gleichen Maßstäben geschieht. Möglicherweise sollte hier noch eine interkommunale Abstimmung erfolgen.
- c. Ebenso sollte eine interkommunale Abstimmung darüber erfolgen, welche Standorte in den Bestand übernommen werden. Werden unterschiedliche Maßstäbe angelegt könnten evtl. Kläger Präzedenzfälle aus den Nachbarstädten vorbringen und damit die Ziele der Planung gefährden.
- d. Die Mittelzentren sollten die Möglichkeit erhalten, die bisherigen Versorgungskerne mittelfristig auch über die bisherigen Grenzen weiter zu entwickeln. Zielvorgabe sollte sein, dass die weiter entwickelten Versorgungskerne konkurrenzfähig zur „Grünen Wiese“ werden (z.B. in Flächengröße, Andienungsmöglichkeit, „innerstädtischer Geschäftsbereich“ wie ein Center-Management zu führen usw.) und gleichzeitig urbane Belange berücksichtigt werden. Wenn die Mittelzentren ausschließlich auf die bisherigen Versorgungskerne und den Bestand an großflächigen Einzelhandel festgeschrieben werden, dann würde dies jede Entwicklung hemmen und weiteres Einzelhandelswachstum ausschließlich auf die Oberzentren und den Versand-/Internethandel lenken. Diese Entwicklung wäre auch für die bisherigen Versorgungskerne und den Bestandseinzelhandel nicht förderlich.

2. Einzelne Kommunen

- a. Die eingetragenen Flächen und Behandlungsvorschläge sind im Großen und Ganzen nachvollziehbar und finden unsere Zustimmung. Im Detail behält sich die Wirtschaftsförderung Bergstraße eine Stellungnahme bei konkreten Entwicklungen vor.
- b. Die Pläne haben teilweise den Charakter einer Skizze. Änderungen im Detail sollten möglich bleiben, die Pläne selber keine Rechtskraft erhalten.