

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 2 1 1 / 2 0 2 1 / I V

Datum:
07.10.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Coronafolgen und Entwurf des Einzelhandelskonzeptes
für Heidelberg**

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 14. Januar 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.10.2021	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	01.12.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zu den Folgen der Corona-Pandemie auf den Handel, die Eckpunkte des Einzelhandelskonzeptes sowie die geplanten nächsten Schritte zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Kosten für Gutachter und Moderationsbüro in den Jahren 2019 - 2022)	circa 102.500 Euro
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• erfolgt/e jeweils zur Hälfte aus den Teilhaushalten der Ämter Stadtentwicklung und Statistik sowie Wirtschaftsförderung und Wissenschaft	
Folgekosten:	
• Fortlaufende Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes ab 2022	circa 15.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Der Gemeinderat hat im Zuge des Beschlusses zum Doppelhaushalt 2019/20 Mittel zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg bereitgestellt. Das Einzelhandelskonzept wird durch das Gutachterbüro Junker + Kruse – Stadtforschung Planung aus Dortmund in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und einem begleitenden Facharbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern unter anderem aus dem Einzelhandel erarbeitet. In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses werden die Folgen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes anhand einer Präsentation durch den Gutachter dargestellt. Im nächsten Schritt ist die bereits beschlossene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vorgesehen, bevor das Einzelhandelskonzept dem Gemeinderat im 1. Quartal 2022 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021

1.1 Coronafolgen und Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg Informationsvorlage 0211/2021/IV

Der angekündigte Sachantrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 19.10.2021 steht sowohl als Tischvorlage als auch digital zur Verfügung.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und begrüßt zunächst die beiden Zugezogenen, Herrn Stefan Kruse von Junker + Kruse - Stadtforschung Planung sowie Herrn Prof. Dr. Pesch von Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH. Nach einer kurzen thematischen Einführung übergibt er das Wort an Herrn Kruse. Herr Kruse erläutert, unterstützt durch die als Anlage beigefügte PowerPoint Präsentation, den Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes sowie die Folgen der Corona Pandemie für den Einzelhandel.

Nach dem Vortrag bittet Erster Bürgermeister Odszuck Herrn Prof. Dr. Pesch um seine Einschätzung. Herr Pesch hält das vorgelegte Konzept für ein sehr gutes Einzelhandelskonzept. Zwei Punkte seien im Rahmen der aktuellen Transformationen wesentlich: die starke Konkurrenz des Onlinehandels zum klassischen Einzelhandel und den Wandel von stationären Einheiten hin zu reinem Onlinehandel, hybriden Strukturen, sowie in umgekehrter Richtung auch die Einrichtung von Factory-Stores. Zudem würden die Innenstädte heutzutage vermehrt als Aufenthalts-, Kultur- und Treffpunkträume genutzt, der Konsumzweck als solches rücke dabei zunehmend in den Hintergrund. In dieser Übergangsphase sei die Erhaltung einer Rahmenstabilität wesentlich. Heidelberg verfüge dabei über eine einzigartige Mischung zwischen historischen Glanzpunkten, einem großen wissenschaftlichen Bereich und dem Tourismus. Dabei wolle er zwei Anmerkungen geben: Sei die parzellenscharfe Festlegung notwendig? Hier sei mit Blick auf die Zukunft an mancher Stelle Offenheit förderlich. Die lokalen Wirkungen bei der Anwendung des Einzelhandelskonzeptes sollten durch das Instrument des Monitorings beobachtet und eine Teilhabe am nationalen Diskurs gestützt werden. Proaktiv schlage er vor, sich näher mit dem Zukunftsbild der Stadt unter Berücksichtigung der Themen Mosaik von Wohn- und Arbeitswelten, Lernarenen, Pop-Up- und Factory-Stores, Handwerk, Nahversorgung, Fortbewegungsarten in der Stadt und Technologie zu beschäftigen.

Herr Kruse merkt dazu an, dass bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen die Rechtsprechung mit einigen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes eine genaue Abgrenzung vorsehe. Dabei sei eine vorgenommene Abgrenzung nicht dauerhaft festgelegt, sondern eine aktuelle Momentaufnahme die bei der Erfüllung von bestimmten Kriterien Veränderungsspielraum biete. Das Instrument des Monitorings sei ein wichtiges und könne wesentliche Erkenntnisse bringen.

Stadträtin Dr. Röper stellt für die Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen den auf die ersten beiden Unterpunkte und Nummer 2 reduzierten **Antrag**

Die Grünen-Fraktion beantragt, dass 1. die Ergebnisse dieser Vorlage verbunden werden mit denen folgender Vorlagen:

- Belebung der Seitengassen der Altstadt (0164/2021/BV)
- Heidelberger Handel Status Quo und Entwicklungsperspektiven (0266/2021/BV)

2. diese Vorlage nach der Diskussion im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss auch im nächsten Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft behandelt wird.

Im Anschluss melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Bartesch, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Markgraf, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Föhr:

- Welche Auswirkungen habe das Einzelhandelskonzept auf die bestehenden Bebauungspläne? Sei die Altstadt komplett überplant?
- Der Bericht sei in Bezug auf die Auswirkungen des Onlinehandels als auch der Pandemie beruhigend. Wie sei bei der Kundenherkunftsbestimmung die Abgrenzung begründet?
- Zu der regionalen Entwicklungsperspektive sei es interessant zu erfahren, warum nicht auch der Nutzen für die Einwohner der Region zu Grunde gelegt worden sei. Die vorgeschlagenen Ziele seien sowohl ökologisch, als auch mit den Interessen der Einwohner nicht deckungsgleich, die die Einkaufsmöglichkeiten in ihrer Wohnortnähe finden sollten.
- Als Ziel solle eine Vollversorgung fußläufig möglich sein. Hier sehe man einen Zielkonflikt mit der Bundes- sowie Landeslinie mit dem 2-G-Modell, das Bürgern unter Impfdruck setzen wolle, indem Ihnen der Zugang zu Supermärkten verwehrt bliebe. Wie bewerte Heidelberg diesen Zielkonflikt?
- Der wachsende Flächenbedarf werde kritisch betrachtet. Die Dichte an Nahversorgern sei in Handschuhsheim oder Rohrbach noch nicht im Zielbereich, aber die Entfernung für die Anwohner noch zumutbar. Seien hier trotzdem noch weitere Nahversorgungsansiedlungen notwendig?
- Welche Maßnahmen sollten ergriffen werden, um Versorgungsmangelzuständen wie zum Beispiel jüngst im Spielwaren- und Sportartikelbereich zu überwinden?
- Man habe den Eindruck, dass in Heidelberg schon viele Prozesse vorbildlich liefen und das Konzept nur als Absicherung diene.
- Viele Stadtteilzentren seien latent gefährdet. Wirke hier das Einzelhandelskonzept nur bezüglich der Verhinderung bestimmter Ansiedlungen? Sehe man Instrumente und dort Leerstände zu verhindern und die Stadtteilzentren mehr zu unterstützen?
- Wie würden die Bemühungen zu mehr öffentlichem Nahverkehr, mehr Rad- und Fußverkehr von Herrn Kruse gesehen?
- Es dürfe nicht aus den Augen verloren werden, eine gute Anbindung für alle Ansiedlungen zu schaffen, um zu vermeiden, dass der wirtschaftliche Erfolg mangels Verkehrsanbindung ausbleibe.

Herr Kruse erläutert, dass mithilfe einer statistischen Kundenherkunftserhebung das Einzugsgebiet der Einzelhandelskonsumenten ermittelt worden sei. Die Leerstandssituation sei zu einem bestimmten Zeitpunkt nach der Wiederöffnung der Läden nach der zweiten Pandemiewelle erfolgt. Seit der im März erfolgten Erhebung haben sich bereits 50 % der Standorte wieder gefüllt. Daher sei das Monitoring zur langfristigen Beurteilung einer Sachlage wichtig.

Über das Einzelhandelskonzept und seine Anwendung durch die Bauleitplanung könne man die Funktion und Vitalität der Stadtteilzentren erhalten. Eine konsequente Anwendung dieses Steuerungsinstrumentes diene dazu, Investitionen in die gewünschte Richtung zu lenken. Für vitale Stadtteil- und Nahversorgungszentren seien gut geführte Läden mit Lebensmittelvollsortiment unabdingbar. Die Erreichbarkeit für Kunden, als auch die Anlieferungswege für Zulieferer müssen ebenso gewährleistet sein.

Zu den Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum erklärt Herr Kruse, dass momentan eine Zentralität oder Kaufkraftbindung von 1,0 bestehe. Das bedeutet rein rechnerisch, dass die Kaufkraft aller Heidelberger Haushalte in Heidelberg gebunden werde. Da aber Heidelberger Bürgerinnen und Bürger auch im Umland einkaufte, bedeute die Zahl 1,0 saldiert betrachtet, dass Kaufkraft aus dem Umland nach Heidelberg fließe. Eine optimierte eigene Kaufkraftbindung über alle Sortimente betrachtet liege bei 80 % oder einem Zentralitätswert von 0,8. Wichtig für das Einzelhandelskonzept sei die Frage nach einer sinnvollen Zielgröße für die Zentralität von Heidelberg unter Berücksichtigung der Bedeutung der Stadt als umlandversorgendes Oberzentrum. Eine realistische Zielperspektive könne eine Zentralität von 1,6 sein. Dabei sei das vorrangige Ziel neben der Attraktivität der Stadt Heidelberg für Ihre Bürgerinnen und Bürger die Steigerung der Attraktivität als Einkaufsort für die Region. Das Thema Verkehr sei wichtige Grundlage, aber nicht Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes. Bezüglich der benötigten Flächen für die Attraktivitätssteigerung sei den Gutachtern bewusst, dass die Stadt eng bebaut sei und man gehe hier eher von einer Umnutzung beziehungsweise Erweiterung der Einzelhandelsflächen im bebauten Bereich aus.

Das Konzept wirke sich nicht rückwirkend aus, sondern greife bei neuen und bei Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen. Der Entwurf trete nun in die Diskussionsphase ein. Es sei ab November eine Online Bürgerbeteiligung vorgesehen. Ein Facharbeitskreis, u.a. mit Vertretern des Handelsverbandes, der Industrie- und Handelskammer, dem Citymanagement und regionalen Partnern, begleite dabei den Prozess.

Herr Hoffmann, Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Stadtentwicklung, merkt zur Herkunft der heutigen Kundschaft an, dass der Anteil an Heidelberger Kunden und Kundinnen im Kerneinzugsgebiet bei ca. 64 % liege. Bei dem näheren Einzugsgebiet liege man bei 14 %, des Weiteren gebe es noch das Ferneinzugsgebiet mit 4 % und das Streueinzugsgebiet, das auch Touristen umfasse, mit 18 %.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, stellt die Wirkweise in Bezug auf die Bauleitplanung innerhalb der vier verschiedenfarbigen Bereiche dar.

Erster Bürgermeister Odszuck ergänzt, dass die Kernaltstadt sich komplett im zentralen Versorgungsbereich befinde, wo alle zentrenrelevanten Sortimente, unabhängig von der Quadratmeterzahl, möglich seien. Das Einzelhandelskonzept werde zukünftig die Maßgabe für alle neuen Bebauungspläne wie zum Beispiel im Patrick-Henry-Village darstellen. So werde man zunächst die Versorgungslage in den einzelnen Sortimenten prüfen und die Ansiedelung von Einzelhandel nach den aktuellen Bedarfen orientieren, um Überbedarfen und Mangelzuständen vorzubeugen. Es sei stärkendes Instrument für die Nahversorgung, Stadtteil- und Innenstadtzentren und ein steuernd wirkendes Instrument für die Bauleitplanung. Ohne dieses Instrument verliere die Stadt wichtige Möglichkeiten, um nicht integriert liegende Vorhaben des Einzelhandels zu verhindern, Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und Investitionen in den Einzelhandel auf die wichtigen zentralen Lagen in der Stadt zu lenken.

Herr Massoth, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, erläutert, dass derzeit, mit Hilfe einer Task-Force im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Wirtschaftsoffensive, Maßnahmen für die Akteure im Handel realisiert würden, in Bezug auf die Seitenstraßen, Umgang mit Leerständen und Steigerung der Onlinesichtbarkeit. Hier gebe es ein langes Maßnahmenpaket, dass man gerne im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft vorstellen könne.

Stadträtin Dr. Schenk stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**:

Schluss der Rednerliste.

Erster Bürgermeister Odszuck stellt zunächst den **Antrag zur Geschäftsordnung** von Stadträtin Dr. Schenk zur Abstimmung:

Schluss der Rednerliste

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich angenommen

Erster Bürgermeister Odszuck stellt daraufhin den modifizierten **Antrag** von Stadträtin Dr. Röper zur Abstimmung:

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen beantragt, dass

1. die Ergebnisse dieser Vorlage verbunden werden mit denen folgender Vorlagen:

- Belebung der Seitengassen der Altstadt (0164/2021/BV)
- Heidelberger Handel Status Quo und Entwicklungsperspektiven (0266/2021/BV)

2. diese Vorlage nach der Diskussion im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss auch im nächsten Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft behandelt wird.

Abstimmungsergebnis: angenommen mit 07:02:05 Stimmen

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zu den Folgen der Corona-Pandemie auf den Handel, die Eckpunkte des Einzelhandelskonzeptes sowie die geplanten nächsten Schritte zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Kenntnis.

Es ergeht zusätzlich folgender Arbeitsauftrag:

Die Ergebnisse dieser Vorlage werden verbunden mit den folgenden Vorlagen:

- *Belebung der Seitengassen der Altstadt (0164/2021/BV)*
- *Heidelberger Handel Status Quo und Entwicklungsperspektiven (0266/2021/BV)*

Diese Vorlage wird im nächsten Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft behandelt.

Im Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft wird das Maßnahmenpaket vorgestellt, dass zur Belebung des Einzelhandels bereits aktiv praktiziert wird.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 01.12.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 01.12.2021

2.1 Coronafolgen und Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg Informationsvorlage 0211/2021/IV

Herr Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner begrüßt den Sachverständigen Herrn Kruse vom Büro Junker und Kruse, der digital zugeschaltet ist. Herr Kruse stellt anhand der als Anlage 01 zur Vorlage „Coronafolgen und Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg“ (Drucksache 0211/2021/IV) beige fügten Präsentation den Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes vor. Anschließend bittet Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die Ausschussmitglieder um Aussprache.

Es melden sich Stadträtin Stolz sowie die Stadträte Michalski, Karaaslan, Cofie - Nunoo, Fehser, Breer und Geschinski und Herr Rubel vom Handelsverband Nordbaden zu Wort:

- Wie wird Leerstand bewertet, der durch Nachfolgeprobleme entsteht? Wie kann die Lage speziell außerhalb der Innenstädte bewertet werden?
- Seit 1995 verliere die Stadt Heidelberg entsprechend des Zentralitätsindex an Zentralität. Man frage sich, ob die Entwicklung zusätzlicher Flächen in Richtung Kurfürsten-Anlage und Hauptbahnhof nicht weitere Verluste an Zentralität und eine Schwächung der Innenstadt-Altstadt bewirke.
- Die Stärkung der Stadtteile sei für die Heidelberger Bevölkerung sehr wichtig und man sehe dort großes Entwicklungspotenzial. Beispielsweise benötige man in den Stadtteilen mehr stationäre Versorgungsgeschäfte, die fußläufig erreichbar seien, und Maßnahmen, die Umwandlungen von Ladengeschäften in Büros oder ähnliches unmöglich machen würden. Eine Abwanderung der Geschäfte in attraktivere Innenstadt- und Altstadtlagen sei für die Stadtteile fatal. Es sei zwingend notwendig, die alten Strukturen wiederzubeleben und attraktiv zu machen.
- Das Zentrenkonzept werde seit 2019 diskutiert, dennoch sei die Erweiterung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs bis zum Hauptbahnhof nicht verständlich. Trotz aller Bemühungen in den vergangenen Jahren weise Heidelberg weiterhin einen fortschreitenden Zentralitätsverlust auf und auch die Handelsentwicklungen seien nur bedingt gut. Es stelle sich die Frage, warum man eine beinahe Verdopplung des Versorgungsbereichs beziehungsweise des Hauptgeschäftszentrums benötige.
- Das Thema Onlinehandel sei in den vergangenen Monaten für die kleinen Einzelhändler immer kritischer geworden. Amazon liefere schnell und auf Rechnung, ein kleines Geschäft könne schwer mithalten. Insbesondere das große Warenangebot erschwere die Situation des stationären Handels.

- Die Präsenz vor Ort im Geschäft sei für den Einzelhandel ein wichtiger Faktor. In den vergangenen Jahren seien trotz aller Bemühungen wichtige Geschäfte aus den Haupteinkaufsstraßen verschwunden, deren ähnliche Vertreter man mittlerweile nur noch mit dem Auto erreiche. Des Weiteren stelle man sich auch die Frage, wie das Thema Wohnen in dem neu ausgewiesenen Bereich in die Entwicklung integriert werden könne, genauso wie soziale Dienstleistungen, Gastronomie und Bürgertreffpunkte.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ergänzt, dass Heidelberg sich im Förderprogramm des Bundes zu „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beworben habe und nun die Mitteilung erhalten habe, eine Förderung über 3,75 Millionen Euro beantragen zu können.

Herr Kruse nimmt wie folgt Stellung:

Die aktuelle Leerstandssituation sei kein Heidelberg spezifisches Problem, sondern ein Aspekt des Strukturwandels, der alle Städte und Regionen gleichermaßen betreffe. Es müssten daher besondere Strukturen, insbesondere die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen gestärkt und weiterentwickelt werden. Das neue Einzelhandelskonzept biete eine Grundlage, unerwünschte Entwicklungen zu minimieren und die Entwicklung des Standortes positiv zu beeinflussen.

So müsse man auch die Entwicklung weiterer Flächen als Ergänzung und Mehrwert sehen und nicht als Dopplung des bestehenden Angebots. Der Bereich Westliches Bergheim bis hin zum Hauptbahnhof solle eher gemischt genutzt und dort Neues ausprobiert werden, wozu beispielsweise Concept Stores und Popup-Stores zählten. Einige dieser Konzepte seien in der engen Altstadt nicht unbedingt umsetzbar. Grundsätzlich müsse man mit neuen Modellen arbeiten, indem beispielsweise eine Kombination aus Offline- und Onlinestrategien entwickelt oder auch neue Betriebskonzepte ausprobiert würden. Es seien zudem Entwicklungsmöglichkeiten und zusätzliche Potenziale notwendig, um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können und dem Zentralitätsverlust entgegenzuwirken.

Entgegen der Vermutung, dass der inhabergeführte Einzelhandel gegenüber großen Versandunternehmen nicht konkurrenzfähig sei, sehe man gerade in diesem Bereich große Chancen für kleine Betriebe: kleine Unternehmen seien viel leistungsfähiger als große Unternehmen wie Amazon und sollten sich dies zum Vorteil machen. Wichtig sei nur, dass diese Unternehmen sich dem Online-Bereich öffneten, um konkurrenzfähig zu werden und zu bleiben.

Die Förderung der Stadtteile sei bei der Onlineveranstaltung zur Bürgerbeteiligung im November vermehrt durch die Bürger angesprochen worden und habe wichtige Hinweise zu Bedürfnissen und Wünschen in der Stadt geliefert. Auch der Bereich Wohnen sei ein wichtiger Aspekt. Beides seien allerdings eher Ergänzungssignale und würden im Einzelhandelskonzept selbst zunächst keine große Rolle spielen. Vielmehr sei eine gute Nahversorgungssituation überall im Stadtgebiet wichtig und hierzu gehörten neben Supermärkten und Co. auch Einrichtungen wie Baumärkte und Haushaltsgeschäfte. Deren Standortentscheidungen seien aber nicht zu beeinflussen und würden unternehmensintern getroffen.

Der als Tischvorlage verteilte **Sachantrag** der Heidelberger (Anlage 03 zur Drucksache 0211/2021/IV) wird eingebracht und begründet.

Bei der weiteren Entwicklung muss das Einzelhandelskonzept differenziert betrachtet werden für die Kernstadt und die Stadtteile. Für die Stadtteile, die in ihrer Struktur zum Teil sehr unterschiedlich sind, müssen stadtteilspezifische Konzepte erarbeitet werden. Zusätzlich zur Online-Beteiligung sollen in den Stadtteilen Workshops gemeinsam mit den Gewerbetreibenden, den Gewerbe- und Stadtteilvereinen durchgeführt werden. Auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadtteile soll es ermöglicht werden, konkrete Wünsche für den Einzelhandel für ihren Stadtteil zu formulieren. Die „Experten vor Ort“ sollen ihre Sichtweise für den Stadtteil gezielt einbringen.

Herr Hoffmann vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik greift den Antrag der Heidelberger auf und berichtet, dass der Wunsch nach Maßnahmen für die Stadtteile sehr groß sei und auch während der aktuell noch laufenden Bürgerbeteiligungsphase vermehrt wahrgenommen würde. Dennoch sei das Einzelhandelsentwicklungskonzept zunächst ein Orientierungsrahmen, die Grundlage zur Entwicklung der Innenstadt und der einzelnen Stadtteile. Diese Grundlage müsse man zunächst im kommenden Quartal 01/22 beschließen, um dann in einem nächsten Schritt über die einzelnen Maßnahmen zu beraten.

Stadtrat Cofie-Nunoo bittet darum, die Ergebnisse dieser Vorlage mit der Vorlage der Belegung der Seitengassen in der Altstadt (siehe Drucksache 0131/2020/AN) zu verbinden. Die Ergebnisse solle die Stadtverwaltung für den nächsten Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft am 2. Februar 2022 vorbereiten und präsentieren. Beim aktuellen Sachverhalt gehe es um einen klar definierten, rechtlichen Rahmen, der nun beschlossen werden müsse.

Herr Massoth, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, bestätigt, dass die Innenstadt und die Stadtteile zentrale Punkte des Konzepts seien und sich auch die „Task Force Einzelhandel“ gemeinsam mit Einzelhändlerinnen und Institutionsvertretern dem Thema angenommen habe. Er stellt in Aussicht, den aktuellen Stand der „Task Force Einzelhandel“ und die bereits entwickelten Maßnahmen in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft am 2. Februar 2022 vorzustellen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt abschließend zu, mit Einverständnis der antragstellenden Fraktion „Die Heidelberger“, den Sachantrag (Anlage 03 zur Drucksache 0211/2021/IV) als Arbeitsauftrag an die Verwaltung mitzunehmen.

Empfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft nimmt die Informationsvorlage der Verwaltung zu den Coronafolgen und dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für Heidelberg zur Kenntnis.

Es ergeht außerdem folgender Arbeitsauftrag:

Der Antrag der Heidelberger zur besonderen Berücksichtigung und Förderung der Stadtteile wird auf Wunsch der Grünen in die nächste Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft am 2. Februar 2022 verschoben und soll gemeinsam mit der Vorlage „Belebung der Seitengassen der Altstadt“ (0164/2021/BV) behandelt werden. Im Rahmen einer Darstellung durch das Amt für Wirtschaft und Wissenschaft sollen die aktuellen Ergebnisse aus der „Task Force Einzelhandel“ des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft in Form einer Informationsvorlage vorgestellt und ein Überblick über die bisher erarbeiteten Maßnahmen geben werden.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Mit der Vorlage wird über die Folgen der Corona-Pandemie auf den Heidelberger Einzelhandel berichtet und es werden die zentralen Elemente des Einzelhandelskonzeptes anhand einer Präsentation durch das Gutachterbüro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund vorgestellt (siehe Anlage 01). Im nächsten Schritt ist die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen, bevor das Einzelhandelskonzept dem Gemeinderat im 1. Quartal 2022 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

1. Ausgangslage und Folgen der Corona-Pandemie

Die Einzelhandelsstruktur hat sich bundesweit und auch in Heidelberg seit der letzten Einzelhandelsstrukturuntersuchung 1997 grundlegend verändert. Insbesondere die Planungen für die Bahnstadt und die Konversionsflächen haben große Auswirkungen auf die Entwicklung des Heidelberger Einzelhandels. Die gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption von Heidelberg bedarf daher der regelmäßigen Überprüfung und Fortschreibung der darin festgelegten einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklungsziele und Handlungsempfehlungen zur Stärkung einer vitalen Innenstadt, intakter Stadtteile und einer flächendeckenden Nahversorgung.

Der Einzelhandel befindet sich in einem grundlegenden Umbruch. Folgende Trends im Einzelhandel können auf Seiten der Betriebe festgestellt werden: Neben einer Zunahme des Online-Handels, der den stationären Handel zunehmend unter Druck setzt, ist in Heidelberg wie deutschlandweit der inhabergeführte Einzelhandel rückläufig. Auf Seiten der Nachfrage kann unter anderem ein verändertes Einkaufsverhalten, welches sich durch einen zunehmenden Kauf im Internet, mehr Frequenz bei gleichem Warenumsatz und eine steigende Individualisierung der Nachfrage zeigt, konstatiert werden. Der Wandel im Einzelhandel wurde durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie in Teilen beschleunigt.

Als Grundlage zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde von Oktober bis Dezember 2019 (und somit kurz vor der Corona-Pandemie) die Bestandsaufnahme in Form einer flächendeckenden und sortimentspezifischen Erhebung aller Ladengeschäfte des Heidelberger Einzelhandels und des Lebensmittelhandwerks durchgeführt. Zudem wurden die sonstigen Nutzungen im Bestand erfasst, da diese für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in den Stadtteilen von Relevanz sind.

Um die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu betrachten, wurde kurz nach dem 2. Lockdown im März 2021 eine erneute Bestandserhebung durchgeführt. Dabei wurde insgesamt ein leichter Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe bei einer gleichzeitigen Zunahme der einzelhandelsrelevanten Leerstände festgestellt.

Diese haben allerdings keine strukturellen Defizite noch Funktionsverluste bestehender Angebotsstandorte zur Folge gehabt. Bereits im Herbst 2021 sind viele dieser Leerstände, insbesondere in der Innenstadt, wieder mit neuen Nutzungen gefüllt. Mit Blick auf die Online-Sichtbarkeit der Einzelhandelsbetriebe in Heidelberg sind bei gesamtstädtischer Betrachtung, wohl auch bedingt durch die Corona-Pandemie, positive Veränderungen festzustellen.

2. Ziele und zentrale Elemente des Einzelhandelskonzeptes

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit einem Zeithorizont bis 2035 verfolgt folgende drei zentrale Ziele im Sinne einer nutzungsgemischten europäischen Stadt:

1. Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt und Vitalität des innerstädtischen Heidelberger Hauptgeschäftszentrums
2. Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/Einkaufs- und Lebensmittelpunkte sowie eine
3. flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei in erster Linie als Planungs- und Entwicklungsinstrument zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, welches als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB einen besonderen Abwägungsbelang darstellt. Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes sind die Definition von Ansiedlungsleitsätzen, die Überprüfung und Fortschreibung der Heidelberger Sortimentsliste, die zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterscheidet, die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche zur Stärkung der Zentren sowie die Einordnung von zentralen Versorgungsbereichen in ein hierarchisch gestuftes Zentrenmodell. Darüber hinaus werden Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Innenstadt und der Weiterentwicklung der Stadtteilzentren gegeben.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch einen Facharbeitskreis begleitet, in dem neben Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung u.a. die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, die Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald, der Handelsverband Nordbaden e.V., Pro Heidelberg e.V., der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, der Verband Region Rhein-Neckar und das Regierungspräsidium Karlsruhe vertreten sind.

2.1. Innenstadt erhalten und weiterentwickeln

Heidelberg verfügt gemäß der durchgeführten Kundenherkunftserhebung über ein Kundenpotenzial von rund 350.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zuzüglich der Potenziale aus dem Tourismus.

Es gibt eine große Überschneidung mit dem Mannheimer Einzugsgebiet. Die Entwicklung der Zentralität von Heidelberg war zuletzt leicht rückläufig. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist eine Stärkung des Einkaufsstandortes Heidelberg (entsprechend seiner oberzentralen Versorgungsfunktion) und damit verbunden vor allem die Stärkung von Warengruppen, in denen heute Kaufkraftabflüsse zu beobachten sind, u.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Kinderausstattung, Sport und Freizeit, Wohneinrichtung sowie Elektronik/Multimedia.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sieht vor, einerseits die Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels in der Altstadt zu erhalten und zu stärken sowie andererseits durch eine Erweiterung des Hauptgeschäftszentrums entlang der Kurfürsten-Anlage bis zum Hauptbahnhof ergänzende Nutzungen in der Innenstadt zu integrieren. Aktuell vollzieht sich hier ein starker Nutzungswandel auf großen Grundstücken mit Gestaltungspotenzial (u.a. Carré, Bauhaus in der Bahnhofstraße, Areal der Stadtwerke und Heidelberger Druck in der Kurfürsten-Anlage). Auf diesen Flächen soll durch die Etablierung besonderer Betriebskonzepte wie Showrooms, Pop up-, Outlet- und Concept Stores, monostrukturierte Ladeneinheiten, urbane Manufakturen und Designfirmen die Attraktivität und Anziehungskraft des Heidelberger Einzelhandels maßgeblich gesteigert werden. Ergänzt wird das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, welches sich zukünftig von der S-Bahn-Station HD-Altstadt bis zum Bahnhof erstreckt, durch ein Besonderes Zentrum Bahnstadt rund um den Europaplatz.

Neben der Etablierung von besonderen Orten in der Heidelberger Innenstadt liegt eine große Herausforderung in der Verknüpfung der unterschiedlichen Orte mit jeweils eigenem Profil und damit verbunden eine Auflösung vorhandener Brüche wie z.B. am Bismarckplatz und an der Kurfürsten-Anlage. Die Stadt Heidelberg hat sich am Projekt-auftrag des Bundesministeriums des Innern für Bau- und Heimat zu „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beteiligt und eine Interessenbekundung eingereicht. Mit Unterstützung des Förderprogramms können bis 2025 die ersten Schritte zur Neuaufstellung des Innenstadtbereiches angegangen werden.

2.2. Stadtteilzentren stärken

Zum Erhalt und zur Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/Einkaufs- und Lebensmittelpunkte sieht das Einzelhandelskonzept die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet vor. Diese sind das Stadtteilzentrum Neuenheim sowie die Nahversorgungszentren Bahnstadt, Kirchheim und Ziegelhausen. Das Konzept formuliert zudem eine Perspektive für die Ortskerne von Handschuhsheim-Mitte und Rohrbach-Mitte, die zu Nahversorgungszentren entwickelt werden sollen. Beide Gebiete verfügen über starke Konkurrenzen zu Standorten auf der „Grünen Wiese“. Zudem soll perspektivisch ein Nahversorgungszentrum im neuen Stadtteil „Patrick-Henry-Village“ entwickelt werden.

2.3. Nahversorgung flächendeckend vorsehen

Das Netz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren wird ergänzt durch integrierte Nahversorgungsstandorte in allen Heidelberger Stadtteilen mit Ausnahme des Boxbergs, in dem perspektivisch ein Standort geschaffen werden soll. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ verfolgt die Stadt die Zielsetzung, dass alle Heidelberger Bürgerinnen und Bürger ein Lebensmittelgeschäft in fußläufiger Entfernung erreichen können.

3. Ausblick

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der interessierten Öffentlichkeit zum Einzelhandelskonzept erfolgt gemäß dem vom Gemeinderat beschlossenen Beteiligungskonzept (siehe Drucksache 0076/2020/BV). Dieses sieht entsprechend dem Arbeitsauftrag des Gemeinderates eine öffentliche, digitale Veranstaltung am 24. November und eine anschließende Online-Beteiligung bis zum 16. Dezember 2021 vor. Anschließend werden die Rückmeldungen aus der Beteiligung ausgewertet und das Einzelhandelskonzept finalisiert. Die Beratung und Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes ist im 1. Quartal 2022 vorgesehen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
SL 3	+	Ziel/e: Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Das Einzelhandelskonzept zeigt auf, wie eine Sicherung der Nahversorgung und Qualität der einzelnen Stadtteilzentren erreicht werden kann.
SL 4	+	Ziel/e: City als übergeordnetes Zentrum sichern Begründung: Das Konzept gibt Hinweise, wie die Innenstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt und die Einzelhandelszentralität Heidelbergs gesichert werden können.
AB 5	+	Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Das Einzelhandelskonzept gibt Handlungsempfehlungen sowie Instrumente zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes, Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund
02	Sachantrag der Fraktion B'90 die Grünen vom 19.10.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.10.2021)
03	Sachantrag der Fraktion HDer vom 01.12.2021 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 01.12.2021)