

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 0 4 8 / 2 0 2 2 / B V**

Datum:  
01.02.2022

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

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

Betreff:  
**Einzelhandelskonzept für Heidelberg**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	15.02.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.03.2022	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat beschließt das Einzelhandelskonzept für Heidelberg mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage der Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Ziffer 11 Baugesetzbuch (BauGB).*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Kosten für Gutachter und Moderationsbüro in den Jahren 2019 - 2022)</li></ul>	circa 102.500 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	
<b>Finanzierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Erfolgt/e jeweils zur Hälfte aus den Teilhaushalten der Ämter Stadtentwicklung und Statistik sowie Wirtschaftsförderung und Wissenschaft</li></ul>	
<b>Folgekosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Monitoring zur Entwicklung des Einzelhandels</li></ul>	circa 15.000 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das Einzelhandelskonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Es bildet eine wichtige Arbeitsgrundlage für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Bauleitplanung. Ziel sind Handlungsempfehlungen zur Stärkung einer vitalen Innenstadt, intakter Stadtteile und einer flächendeckenden Nahversorgung. Das Einzelhandelskonzept wurde durch das Gutachterbüro Junker + Kruse – Stadtforschung Planung aus Dortmund in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung erstellt. Ein Facharbeitskreis mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem Einzelhandel und der Region hat die Inhalte mit gestaltet. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt.

## **Begründung:**

Das vom Gutachterbüro Junker + Kruse – Stadtforschung Planung aus Dortmund im Auftrag der Stadt Heidelberg erstellte Einzelhandelskonzept sowie die dazugehörige Präsentation sind in den Anlagen 01 und 02 der Drucksache beigefügt. Am 24. November 2021 fand die öffentliche Beteiligungsveranstaltung zum Einzelhandelskonzept statt, an die sich bis zum 16. Dezember 2021 die Online-Beteiligung anschloss. Die Dokumentation der Bürgerbeteiligung ist der Anlage 03 der Drucksache beigefügt. Dem begleitenden Facharbeitskreis wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept eingeräumt. Die Beschlussvorlage informiert über die eingegangenen Stellungnahmen und über deren Behandlung. Die Stellungnahmen sind in der Anlage 04 der Drucksache beigefügt. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde im Herbst 2021 dem Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie dem Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft vorgestellt (siehe Drucksache 0211/2021/IV). Im Anschluss wurden die Anregungen aus der Bürgerschaft und die Stellungnahmen aus dem Facharbeitskreis ausgewertet und das Einzelhandelskonzept fertiggestellt.

### **1. Ausgangslage**

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: Zunahme der Bedeutung des Online- und Multi-Chanel-Handels, Rückgang der inhabergeführten Fachläden, Zunahme des Leerstands in dezentralen Lagen. Die Stadtteilzentren leiden unter der Konkurrenz von Standorten in Gewerbegebieten und „auf der grünen Wiese“. Das Einkaufsverhalten der Kunden hat sich verändert. Es wird zunehmend im Internet gekauft. In den Läden hat sich die Kundenfrequenz erhöht aber bei gleichem Warenumsatz. Die Nachfrage nach individualisierten Waren steigt. Der Wandel im Einzelhandel wurde durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie 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. Die Präsenz der Läden im Internet wurde auch erfasst. Nach dem 2. Lockdown im März 2021 wurde eine zweite Bestandserhebung durchgeführt. Somit konnten die kurzfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie im Konzept mit bearbeitet werden.

Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen orientiert sich auch an der Lage von öffentlichen oder kirchlichen Einrichtungen mit Publikumsverkehr. Sie wurden deshalb in der Bestandserfassung berücksichtigt. Ziele und zentrale Inhalte des Einzelhandelskonzeptes mit einem Zeithorizont bis 2035 sind:

1. Erhalt und Stärkung der vielfältigen und vitalen Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum mit überörtlicher Anziehungskraft,
2. Stärkung der Stadtteilzentren als Treff-/Einkaufs- und Lebensmittelpunkte und
3. Sicherstellung der flächendeckenden fußläufigen Erreichbarkeit von Läden mit Waren für den täglichen Bedarf.

Das Einzelhandelskonzept dient als Planungs- und Entwicklungsinstrument zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Es ist eine wichtige Arbeitsgrundlage für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung. Es bildet die Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB stellt es einen besonderen Abwägungsbelang dar. Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes sind Ansiedlungsleitsätze, die Heidelberger Sortimentsliste und Karten mit Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Versorgungsbereiche bilden das räumlich und hierarchisch gestufte Zentrenmodell. Auch werden Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Innenstadt und der Weiterentwicklung der Stadtteilzentren gegeben.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde durch einen Facharbeitskreis begleitet, in dem neben 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 waren.

### **1.1. Innenstadt erhalten und weiterentwickeln**

Heidelberg ist nach Regionalplan ein Oberzentrum und verfügt gemäß der durchgeführten Kundenherkunftserhebung über ein Kundenpotenzial von rund 350.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zuzüglich der Touristen. Es gibt eine große Überschneidung der Einzugsgebiete von Heidelberg und Mannheim und damit eine Konkurrenz um die Kunden aus der Metropolregion.

Die Entwicklung der Zentralität von Heidelberg war zuletzt leicht rückläufig. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist eine Stärkung des Einkaufsstandortes Heidelberg. Besonders in den Warengruppen, in denen heute Kaufkraftabflüsse zu beobachten sind, sollen neue attraktive Ladenkonzepte in Heidelberg angesiedelt werden. Das betrifft die Warengruppen: Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Kinderausstattung, Sport und Freizeit, Wohneinrichtung sowie Elektronik/Multimedia.

Das Hauptgeschäftszentrum umfasst die gesamte Innenstadt, zwischen Hauptbahnhof im Westen und dem Karlsplatz im Osten. Das Einzelhandelskonzept sieht vor, die Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels in der Altstadt zu erhalten und zu stärken. Der Bereich entlang der Kurfürsten-Anlage bis zum Hauptbahnhof soll Raum für Einzelhandel bieten, der das Angebot in der Altstadt ergänzt. Hier können mittlere und größere (Experimentier)Flächen für neue Konzepte des Einzelhandels entstehen. Ergänzt wird das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt durch das Besondere Zentrum Europaplatz in der Bahnstadt.

Die Stadt Heidelberg hat sich am Projektaufruf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat für „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beworben. Über das Förderprogramm können ganz konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft der Heidelberger Innenstadt umgesetzt werden. Das Einzelhandelskonzept bildet hierzu den fachlichen Rahmen.

### **1.2. 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.

### **1.3. 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.

## **2. Bürgerbeteiligung**

Bürgerinnen und Bürger haben sich sowohl im Rahmen der digitalen Beteiligungsveranstaltung am 24. November 2021 als auch über die Online-Plattform vom 24. November bis zum 16. Dezember 2021 über alle relevanten Aspekte des Einzelhandelskonzeptes informiert sowie 79 Anregungen eingebracht. Beide Formate wurden gut angenommen.

Es wurden zu fast allen Stadtteilen vielfältige Wünsche und Anregungen geäußert: Schaffen von Einkaufsevents (Verbindung von Kultur und Einkauf), Abstellmöglichkeiten für (Lasten-)Fahrräder, eine kreative (Zwischen-)Nutzung von Leerstand (zum Beispiel PopUp-Stores zum Ausprobieren innovativer Konzepte), die Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Plätzen, Konzepte für verschiedene Zielgruppen, eine stärkere Bewerbung/höhere Sichtbarkeit von bestehenden Geschäften und Angeboten, einheitliche, familienfreundliche Öffnungszeiten und die Einrichtung von Lieferdiensten.

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden geprüft und zum Teil bei der Ausarbeitung des Konzeptes berücksichtigt.

Die detaillierte Auswertung der Bürgerbeteiligung ist der Anlage 03 zu entnehmen.

### **3. Stellungnahmen aus dem Facharbeitskreis**

Parallel zur Bürgerbeteiligung haben die Mitglieder des Facharbeitskreises Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept abgegeben. Die Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald, der Handelsverband Nordbaden und die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar haben umfangreiche Stellungnahmen abgegeben, die der Drucksache in der Anlage 04 beigefügt sind.

#### **3.1. Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald**

Die Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald äußert sich zur wichtigen Bedeutung von Handwerksbetrieben im Bereich Einzelhandel für eine attraktive, lebendige Innenstadt.

Behandlung: Das Einzelhandelskonzept stellt die besondere Bedeutung des Handwerks in den zentralen Versorgungsbereichen für deren Attraktivität und Vielfalt heraus. Insbesondere eine flächendeckende Versorgung mit Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks ist Bestandteil der Zielsetzung einer flächendeckenden Nahversorgung.

#### **3.2. Handelsverband Nordbaden**

Der Handelsverband Nordbaden kritisiert die Erweiterung des Hauptgeschäftszentrums um den „Entwicklungsbereich westliche Innenstadt“ und befürchtet eine Gefährdung der konzentrierten, funktionalen Vielfalt im Kernbereich des Zentrums. Außerdem wird gefordert, die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bereich „Östliche Altstadt“ aufzuheben sowie die Zielzentralitäten für das Jahr 2035 differenziert nach den zentralen Versorgungsbereichen festzulegen.

Behandlung: Im Einzelhandelskonzept wird herausgestellt, dass im „Entwicklungsbereich westliche Innenstadt“ neben ergänzenden Nutzungen besondere Betriebskonzepte im Einzelhandel ermöglicht werden sollen. Über eine noch aufzustellende Prüfliste wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sind. Entsprechende Festsetzungen sind in den aufzustellenden Bebauungsplänen zu treffen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bereich „Östliche Altstadt“ wird aufgehoben. Große Verkaufsflächen sind im kleinteiligen historischen Gebäudebestand nicht zu realisieren.

Die Festlegung von Zielzentralitäten differenziert nach den zentralen Versorgungsbereichen kann unter Umständen die rechtliche Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes gefährden. Es wird daher an der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfen festgehalten.

### **3.3. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer ist inhaltlich weitgehend übereinstimmend mit der Stellungnahme des Handelsverbandes. Ergänzend wird für den Bereich „Östliche Altstadt“ eine zu starke Fokussierung auf Tourismus, Kultur und Gastronomie kritisch gesehen.

Behandlung: Diesem Aspekt wird im Einzelhandelskonzept Rechnung getragen. Der Erhalt der funktionalen Dichte, der Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels ist eine zentrale Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes in diesem Bereich. Um dies noch stärker zu betonen, wurde der Schwerpunkt des Bereichs „Östliche Altstadt“ textlich um kleinteiligen Einzelhandel ergänzt.

## **4. Ausblick**

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes erhält die Stadt ein städtebauliches Konzept für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, das über die Bauleitplanung rechtliche Bindungswirkung entfaltet. Außerdem werden im Einzelhandelskonzept Handlungsempfehlungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gegeben, die für Projektentwickler, lokale Händler und Verwaltung gleichermaßen einen verlässlichen Handlungsauftrag formulieren. Ein besonderer Schwerpunkt in der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes liegt in der Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt. Außerdem sind Maßnahmen zur Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorgesehen.

Das Einzelhandelskonzept dient der Stärkung einer vitalen Innenstadt, intakter Stadtteile und einer flächendeckenden Nahversorgung. Zur Überprüfung der Umsetzung dieser Ziele ist ein Monitoring vorgesehen, über das der Gemeinderat über den Sachstand der Entwicklung informiert wird.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

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

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

### **1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes**

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

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund
02	Präsentation zum Einzelhandelskonzept für Heidelberg, Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund
03	Dokumentation der Bürgerbeteiligung, Human IT Service GmbH/Polit@ktiv Tübingen
04	Stellungnahmen aus dem Facharbeitskreis zum Einzelhandelskonzept
05	Sachantrag der Gemeinderatsfraktion CDU zu TOP 2.1 ö vom 15.02.2022