

# **Stellungnahmen aus dem Facharbeitskreis zum Einzelhandelskonzept**

- Stellungnahme der Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald vom 07. Dezember 2021
- Stellungnahme des Handelsverbandes Nordbaden vom 15. Dezember 2021
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar vom 16. Dezember 2021





Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald  
Postfach 12 07 54, 68058 Mannheim

**Wirtschaftsförderung**

Stadt Heidelberg  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
z.Hd. Frau Dr. Gabriela Bloem  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

**Einzelhandelskonzept für Heidelberg**

07.12.2021

Sehr geehrte Frau Dr. Bloem,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:

wir nehmen wie folgt Stellung zum Einzelhandelskonzept für Heidelberg:

Unternehmensberatung

Zu der Zukunftsfähigkeit und auch Attraktivität einer lebendigen Innenstadt gehört ganz besonders die Versorgung des Gebietes mit handwerklichen Dienstleistungen. Dies setzt voraus, dass bezahlbare Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Ansprechpartner:  
Christiane Zieher

Telefon: 0621 18002-155  
Telefax: 0621 18002-159  
zieher@hwk-mannheim.de

Weiterhin sollten auch im eigenen Interesse der Stadt im Rahmen der Infrastruktur / Mobilität eine Bedarfsdeckung handwerklicher Dienstleistungen der Kunden, ob gewerbliche, private oder öffentliche, gewährleistet sein. Der Fachkräftemangel im Handwerk trägt zur Verschärfung der Situation noch bei.

Handwerkskammer Mannheim  
Rhein-Neckar-Odenwald  
B1, 1-2  
68159 Mannheim

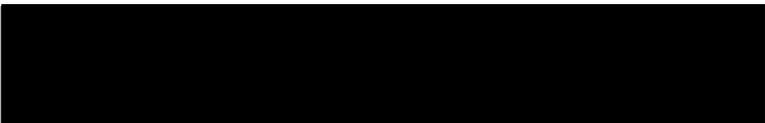
Postanschrift:  
Postfach 12 07 54  
68058 Mannheim  
Telefon: 0621 18002-0  
Telefax: 0621 18002-199  
info@hwk-mannheim.de  
www.hwk-mannheim.de

Da Handwerksbetriebe in den unterschiedlichsten Gewerken auch in den Bereich Einzelhandel fallen, bitten wir, die oben geschilderten Interessen des Handwerks im Konzept zu berücksichtigen.

Präsident:  
Klaus Hofmann

Mit freundlichen Grüßen

Hauptgeschäftsführer:  
Jens Brandt

  
Christiane Zieher

VR Bank Rhein-Neckar eG  
IBAN DE59 6709 0000 0001 1445 02  
SWIFT-BIC GENODE61MA2

Postbank Karlsruhe  
IBAN DE13 6601 0075 0051 5007 58  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



Handelsverband, O 6, 7, 68161 Mannheim

Stadt Heidelberg  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Mannheim, 14. Dezember 2021

## Stellungnahme zum Entwurf des neuen Zentrenkonzepts für Heidelberg

RA Swen Rubel  
Geschäftsführer

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem in der 5. Arbeitskreissitzung vorgestellten Entwurf des Zentrenkonzeptes nehmen wir gern vorab Stellung und bitten, die vorgebrachten Erwägungen zu berücksichtigen und bestehende Fragen/ Unklarheiten auszuräumen.

Ganz grundsätzlich unterstützen wir den Wunsch das alte Zentrenkonzept in die Neuzeit zu übersetzen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Der Gutachter hatte noch in der 4. Arbeitskreissitzung erläutert, dass „Die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandelskonzeptes und auch die konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums wird – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – (noch) bedeutsamer.“ Diese grundsätzliche Einschätzung teilen wir. Die große Herausforderung von Zentrenkonzepten besteht in der heutigen Zeit des Strukturwandels doch darin, Entwicklungen zu antizipieren, daraus realistische Perspektiven zu entwickeln und nachhaltige Fehlentwicklungen zu vermeiden, statt Luftschlösser zu bauen, die genau das Gegenteil bewirken könnten.

Es wird von uns auch ausdrücklich das Standortstrukturmodell mit seiner Unterscheidung von Hauptgeschäfts-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren unterstützt.

**Handelsverband Nordbaden e.V.**

O 6, 7  
68161 Mannheim

Telefon: 0621 / 20 90 9  
Fax: 0621 / 15 44 98

[www.nordbaden.einzelhandel.de](http://www.nordbaden.einzelhandel.de)

Geschäftsführer  
RA Swen Rubel

Präsidentin  
Petra Lorenz

IBAN: DE35 6729 0000 0020 7920 00  
BIC: GENODE61HD1

Steuer-Nr.: 32081/08203

VR 330388

Amtsgericht Heidelberg

## Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums

Zusätzlich wurde zwischen dem 4. und der 5. AK-Sitzung die Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums in Heidelberg plötzlich und nicht abgestimmt grundlegend überarbeitet. Dieser Bereich wurde nun räumlich erheblich bis an den Bahnhof ausgeweitet, dreigeteilt und mit unterschiedlichen Entwicklungszielen versehen. Bei allem Verständnis für die Formulierung ambitionierter Ziele, aber diese Neuaufteilung geht an den aktuellen Rahmenbedingungen in Handel und Stadtentwicklung vorbei und gefährdet aus unserer Sicht die konzentrierte, funktionale Vielfalt im Heidelberger Zentrum.

Grundsätzlich beurteilt die Rechtsprechung die Abgrenzung der Versorgungszentren nach ihren tatsächlichen Nutzungen. Deshalb spielen neben Einzelhandelsnutzungen im Mittelpunkt auch andere Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen eine wesentliche Rolle für die Urbanität einer Innenstadt. Gerade diese funktionale Vielfalt begründet die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches und begründet seine besondere bauplanungsrechtliche Schutzwürdigkeit.

Deswegen wirkt die Abgrenzung des Bereiches östliche Altstadt mit dem Ziel auf hauptsächlich touristische und kleinteilige Funktionen verfehlt. Zum einen könnte dadurch die ohnehin schon hohe Gastro-Lastigkeit des Bereiches zusätzlich manifestiert werden. Zum anderen erscheint die „Empfehlung für kleinteiligen Handel bis max. 800qm“ juristisch kaum haltbar. Diese Abgrenzung wirkt wie ein Vehikel, dass die Ausdehnung des Hauptzentrums an anderer Stelle irgendwie mit rechtfertigen soll.

Zusätzliche Fragen wirft der besonders eingeführte Bereich „Westliche Innenstadt“ auf. Hier sehen wir die Gefahr, dass sich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes in Bebauungsplänen nur einzelne ARTEN von Nutzungen in den Bebauungsplänen ausschließen lassen. Einzelhandel bis max. 1500qm- Verkaufsfläche- wie es das Konzept suggerieren will- scheint aber keine eigene Nutzungsart zu sein, die besonders zugelassen werden kann. Dies gilt nach hiesiger Einschätzung auch für die Zitat: *„Ergänzende Nutzungen zum Kernbereich (zentrenverträglich)“* oder *„Etablierung besonderer Betriebskonzepte und Experimente z. B. Showrooms, Pop up-, Outlet- und Concept Stores, monostrukturierte Ladeneinheiten (Beschränkung des Angebotes auf ein Sortiment bzw. eine Marke / einen Hersteller), urbane Manufakturen und Designfirmen.“* **Es sollte deshalb die Frage, ob derartige Beschränkungen als Arten von Nutzungen rechtssicher in Bebauungsplänen geregelt werden können, juristisch geklärt werden.**

Anders formuliert ist zentrenrelevanter Handel mit Verkaufsflächen über 1500qm auch keine besondere Art der Nutzung. **Es stellt sich deshalb die zu beantwortende Frage, wie dann in dem Bereich „Westliche Innenstadt“, der**

jetzt zum besonders geschützten Hauptgeschäftszentrum gehört, die Ansiedlung größerer Handelsbetriebe, von denen zweifelsohne eine Gefährdung des bisherigen Kernbereiches ausgehen würde, verhindert werden soll. Dazu sind bis dato keine plausiblen Erklärungen geliefert. Eine schrittweise Verlagerung und Verteilung von Einzelhandelsunternehmen auf diesen Entwicklungsbereich weg vom Kernbereich könnte die Folge sein. Dementsprechend sollten die in der westlichen Innenstadt zulässigen Verkaufsflächengrößen und Sortimente dergestalt beschränkt und rechtssicher festgesetzt werden, dass Kunden nicht aus Gründen der besseren Erreichbarkeit diesen Teilbereich künftig der Altstadt vorziehen. Sortimente, die für den Kernbereich von besonderer Bedeutung sind, sollten im Bereich der westlichen Innenstadt sowohl qualitativ als auch quantitativ dem Kernbereich deutlich untergeordnet sein.

### Ziel-Zentralitäten

Zusätzlich wurde im 5. Arbeitskreis zumindest erstmal expressis verbis so formuliert das Ziel „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität“ formuliert. Das Ziel eines Zentrenkonzepts sollte es nicht sein die Größe der Einzelhandelszentralität als Zahl zum Ziel zu erheben. Vielmehr muss es doch darum gehen, die „Oberzentrale Funktion“ zu erhalten und zu stärken. Der Gutachter hat auf Nachfrage des Unterzeichners im AWW auch ausgeführt, dass er die Fokussierung auf diese gesamtstädtische Zahl für wenig zielführend halte. Vielmehr müsse die Zentralität im Grunde zentrenbezogen bspw. für den Kernbereich und die verschiedenen anderen Zentren ermittelt und in den Prozess der Zieldefinition eingebunden werden. Von diesem unterstützenswerten Ansatz findet sich leider weder im Konzept als solchem noch in den zugrunde gelegten Strukturdaten etwas. Wir halten es deshalb für erforderlich, dass nachzuarbeiten.

Die festgelegten Ziel-Zentralitäten von 1,4 bis 1,6 bis zum Jahr 2035 sind aus unserer Sicht nicht realistisch. Sie suggerieren, dass sich die Zentralität durch diesen neuen Bereich Westliche Innenstadt erreichen ließe. Zum Vergleich sei darauf verwiesen, dass unserer Zentralität seit der Untersuchung Ende der 90´er Jahre um gut 26% von ca. 145 auf jetzt knapp 100 gefallen ist. Gleichzeitig wurde aber die Verkaufsfläche in der Stadt um etwas über 40% gesteigert. Da sich der Umsatz in diesem Zeitraum nur um ca. 15% erhöhte, ging das zum einen zulasten der Anzahl der Betriebe (-16%) und der Flächenproduktivität (-18%).

Mit Blick auf den durch die Corona-Pandemie beschleunigten Strukturwandels erscheint das als eine allzu ambitionierte Planung. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass auch im Kernbereich immer wieder größere Flächen an den Markt kommen, die Gott sei Dank auch immer wieder recht schnell zu belegen sind. Eine massive Ausweitung des zentralörtlichen Bereichs könnte diesen Druck auf die Hauptlage verringern und damit nachhaltig schwächen, zumal in etwaigen

Neubauten an anderer Stelle natürlich einfacher die heutigen Anforderungen an Größe und Zuschnitt von Handelsflächen zu realisieren wären.

Das Hauptaugenmerk sollte deshalb auf den Kernbereich und die Heidelberger Haupteinkaufsstraße gelegt werden. Der dort vorhandene, gute Einzelhandelsbesatz sollte gesichert, ausgebaut und qualitativ weiterentwickelt werden. So kann die Passantenfrequenz erhöht werden und der Handelsstandort Heidelberg langfristig gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

RA Swen Rubel  
-Geschäftsführer-

IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | Mannheim

Stadt Heidelberg  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

**Bearbeitet von:**

André Trendl  
Haus der Wirtschaft Mannheim

**Telefon:** 0621 1709-192  
**Fax:** 0621 1709-5192  
**E-Mail:** andre.trendl@  
rhein-neckar.ihk24.de

E-Mail: [amt12al@heidelberg.de](mailto:amt12al@heidelberg.de)

Mannheim, 16. Dezember 2021

## **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Heidelberg**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.

### **Bewertung der vorliegenden Planungen durch die IHK Rhein-Neckar**

Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Heidelberg ausdrücklich. Die Grundlage hierfür stammt aus dem Jahr 1997, sodass das Konzept aktuellen Anforderungen für einen zukunftsfähigen Einzelhandelsstandort nicht mehr gerecht wird. Aus diesem Grund erachten wir die Fortschreibung für sinnvoll.

Die IHK Rhein-Neckar vertritt mehr als 70.000 Mitgliedsunternehmen in der Region, davon rund 10.000 in Heidelberg. Mit Blick auf die rund 470 Einzelhandelsbetriebe vor Ort verfolgen wir folgende Grundsatzpositionen:

Die IHK Rhein-Neckar

- befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.
- setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.
- setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein.
- setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.
- setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.

Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt der Stadt Heidelberg eine entscheidende Rolle zu. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der planungsrechtlichen

...

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

Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617  
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570  
E-Mail: [ihk@rhein-neckar.ihk24.de](mailto:ihk@rhein-neckar.ihk24.de) | [www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)

Absicherung dieses Konzeptes durch Bauleitpläne kann die Stadt die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen. Ein nachvollziehbares Einzelhandelskonzept schafft eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und Beurteilung von Vorhaben. Auch Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer gehen damit einher. Demnach kann die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben gesteuert, der zentrale Versorgungsbereich gestärkt, die Innenstadt attraktiver gestaltet sowie die Nahversorgung nicht mobiler Menschen gesichert beziehungsweise verbessert werden.

Wir befürworten das hierarchische Konzept bestehend aus Hauptgeschäfts-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie weiteren Nahversorgungsstandorten. Damit können Strukturen geschaffen werden, um eine flächendeckende und verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs in Heidelberg zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und den zukünftigen Herausforderungen unserer Mitgliedsunternehmen, möchten wir Ihnen folgende Einschätzungen zum vorliegenden Entwurf liefern:

- Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums

Wir unterstützen das Ziel, mit der Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums eine räumlich-funktionale Konzentration an diversifizierten Versorgungsleistungen mit entsprechender Kompaktheit und Dichte zu erreichen. Neben Einzelhandelsnutzungen, die bei der Abgrenzung im Mittelpunkt stehen sollten, sind Dienstleistungen, Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen von erheblicher Bedeutung für eine funktionale Vielfalt im Zentrum.

Der Entwurf zur Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums in Heidelberg wurde zwischen der vierten und fünften Sitzung des begleitenden Arbeitskreises grundlegend überarbeitet. Von einem bestandsorientierten Ansatz hin zu einem dreigeteilten Bereich mit unterschiedlichen Entwicklungszielen: Östliche Altstadt, Kernbereich und westliche Innenstadt. Mit dieser Neuaufteilung sehen wir die konzentrierte, funktionale Vielfalt im Heidelberger Zentrum gefährdet.

Insbesondere der Entwicklungsbereich westliche Innenstadt, in dem Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.500 Quadratmetern Verkaufsfläche möglich sein sollen, kann den ausgewiesenen Kernbereich gefährden. Eine schrittweise Verlagerung und Verteilung von Einzelhandelsunternehmen auf diesen Entwicklungsbereich und weg vom Kernbereich könnten die Folge sein. Dementsprechend sollten die in der westlichen Innenstadt zulässigen Verkaufsflächengrößen und Sortimente dergestalt beschränkt und im Sinne der Bauleitplanung rechtssicher festgesetzt werden, dass Kunden nicht aus Gründen der besseren Erreichbarkeit diesen Teilbereich künftig der Altstadt vorziehen. Es sollte sichergestellt werden, dass die Sortimente, die für den Kernbereich von besonderer Bedeutung sind, im Bereich der westlichen Innenstadt sowohl qualitativ als auch quantitativ dem Kernbereich deutlich untergeordnet sind.

Die östliche Altstadt ist bereits heute sehr stark von gastronomischen Nutzungen geprägt. Mit den im Entwurfskonzept genannten Entwicklungszielen für diesen Bereich sehen wir die Gefahr, dass die fehlende Nutzungsmischung sich zukünftig verschärfen könnte. Im Vergleich zum westlichen Bereich besteht an diesem Schwerpunkt jedoch keine räumliche Trennung – wie sie der Bismarckplatz darstellt – sodass das Potential für Synergien mit dem Kernbereich aus unserer Sicht grundsätzlich höher einzuschätzen ist. Auch besondere Handelseinrichtungen und Konzepte

**Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar**

Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617  
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570  
E-Mail: [ihk@rhein-neckar.ihk24.de](mailto:ihk@rhein-neckar.ihk24.de) | [www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)

könnten an diesem Standort aufgrund der unmittelbaren Verbindung zum Kernbereich besser aufgehoben sein.

Aufgrund der Corona-Pandemie und der Tatsache, dass der Online-Handel immer mehr an Bedeutung gewinnt, sollte daher der Fokus auf den Kernbereich und die Heidelberger Hauptverkaufsstraße gelegt werden. Der dort vorhandene, gute Einzelhandelsbesatz sollte gesichert, ausgebaut und qualitativ weiterentwickelt werden. So kann die Passantenfrequenz erhöht werden und der Handelsstandort Heidelberg langfristig gesichert werden.

- Ziel-Zentralitäten

Die festgelegten Ziel-Zentralitäten von 1,4 bis 1,6 bis zum Jahr 2035 sind aus unserer Sicht ein sehr optimistischer Ansatz. Anhand der Daten aus den IHK-Kaufkraftanalysen der letzten Jahre ist eine stetige Abnahme dieser Kennziffer zu erkennen. Die uns vorliegenden Michael Bauer Research Daten ergeben für Heidelberg folgende Werte:

Jahr	Umsatz in Mio. Euro / einzelhandelsrelevante KK in Mio. Euro
2014	1,16
2015	1,14
2016	1,13
2017	1,10
2018	1,07
2019	1,05
2020	0,99-1,0
2021	0,97

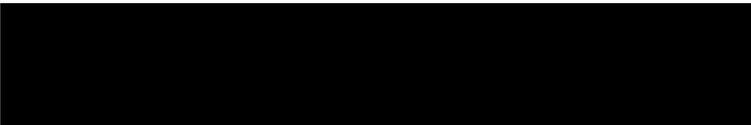
Gegebenenfalls unterscheiden sich diese Zahlen geringfügig von Daten anderen Dienstleistern, der negative Trend hin zum Kaufkraftabfluss ist jedoch eindeutig. Unter diesen Voraussetzungen in weniger als 15 Jahren einen gesamtstädtischen Wert von 1,4 oder mehr zu erzielen, halten wir gerade vor dem Hintergrund der schwierigen Lage im Einzelhandel für ambitioniert.

Da sich diese Werte auf die Gesamtstadt Heidelberg beziehen, ist es aus unserer Sicht zielführender, solche Werte für die einzelnen Stadtteil-Zentren anhand der Bestandssituation und der zukünftigen Entwicklungsspielräume differenziert festzulegen. An erster Stelle sollte jedoch – ungeachtet von Ziel-Zentralitäten – die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion Heidelbergs stehen.

Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

  
Andre Trendl  
Handel, Steuern, Konjunktur, Stadtentwicklung

**Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar**

Haus der Wirtschaft Mannheim | L 1, 2 | 68161 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Berufsbildung Mannheim | Walter-Krause-Straße 11 | 68163 Mannheim | Tel.: 0621 1709-0 | Fax: 0621 1709-100  
Haus der Wirtschaft Heidelberg | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel.: 06221 9017-0 | Fax: 06221 9017-617  
Haus der Wirtschaft Mosbach | Oberer Mühlenweg 1/1 | 74821 Mosbach | Tel.: 06261 9249-0 | Fax: 06267 9249-5570  
E-Mail: [ihk@rhein-neckar.ihk24.de](mailto:ihk@rhein-neckar.ihk24.de) | [www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)

