

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

**Einzelhandelsgutachten  
- Vorstellung der Ergebnisse**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.03.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Vorstellung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens zur Kenntnis.*

## 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:
SL03	+	<b>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken</b> <b>Begründung:</b> Das Einzelhandelsgutachten zeigt auf, wie eine Sicherung der Nahversorgung und die Stärkung der Stadtteilzentren als Versorgungskerne erreicht werden könnte.
SL04	+	<b>City als übergeordnetes Zentrum sichern</b> <b>Begründung:</b> Das Gutachten gibt Hinweise wie der oberzentrale Einzelhandelsstandort Heidelberg und insbesondere die Innenstadt als Einkaufszentrum gestärkt werden können.
SL05	+	<b>Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung</b> <b>Begründung:</b> Eine zukunftsorientierte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Heidelberg fördert die Innenentwicklung.
AB01	+	<b>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung erreichen</b> <b>Begründung:</b> Das Einzelhandelsgutachten stärkt die Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Einzelhandel. Dies sichert Beschäftigung und trägt positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Heidelberg bei.
AB04	+	<b>Stärkung von Mittelstand und Handwerk</b> <b>Begründung:</b> Das Gutachten zeigt Vorschläge für die Verbesserung der Standortbedingen für den überwiegend mittelständisch orientierten Einzelhandel und das Ladenhandwerk auf.
AB05	+	<b>Erhalt der Einzelhandelsstruktur</b> <b>Begründung:</b> Das Gutachten stellt die Entwicklungspotenziale verschiedener Standorte und die Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion Heidelbergs und den innerstädtischen Einzelhandel dar.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Eine Stärkung des oberzentralen Einkaufsstandortes Heidelberg erfordert eine sensible Abwägung der Vor- und Nachteile neuer Angebotsformen, wie etwa die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, auf den innerstädtischen und stadtteilorientierten Einzelhandel und dessen Entwicklungschancen. Daher ist zwischen einem möglichen neuen Standort und dem innerstädtischen Einzelhandel eine sinnvolle Verteilung der Funktionen anzustreben, die ein Optimum für die Gesamtstadt darstellt.

## **Begründung:**

### **Ausgangssituation**

Der Einzelhandel ist seit vielen Jahren von einem rasanten Strukturwandel gekennzeichnet. Damit einhergehend hat sich die Wettbewerbssituation der Einzelhandelsstandorte in der Rhein-Neckar-Region deutlich verschärft. Durch erhebliche Angebotsverbesserungen haben vor allem Mannheim und Viernheim, aber auch die umliegenden Mittelzentren Positionsgewinne verzeichnen können. Infolge verliert der Heidelberger Einzelhandel seit Jahren an Zentralität für Kunden aus dem Umland. Symptomatisch dafür sind eine hohe Geschäftsfuktuation und steigende Kaufkraftverluste an Mannheim insbesondere im Textilbereich. Gleichzeitig ist eine zunehmende Ausdünnung der Versorgungssituation im Bereich der Nahversorgung in den Stadtteilen und eine zunehmende Angebotskonzentration auf der grünen Wiese zu beobachten.

Um eine fundierte, zukunftsorientierte Beurteilungsgrundlage zur Stärkung der oberzentralen Funktion und der Stadtteilzentren zu erhalten, hat der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss beschlossen, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg mit einem Einzelhandelsgutachten zu beauftragen.

### **Einzelhandelsgutachten**

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg hat das Gutachten fertiggestellt und wird in mündlichem Bericht die wichtigsten Ergebnisse vorstellen. Damit besteht die Gelegenheit Sachfragen zu klären.

Auf der Basis einer Ist-Analyse der Heidelberger Einzelhandelsstruktur mit detaillierter Kaufkraftbilanz wird der Gutachter aufzeigen, welche Entwicklungsperspektiven der Einzelhandel in der Stadt Heidelberg hat und welche sinnvollen Handlungsoptionen zur Stärkung der Einkaufsattraktivität einschließlich der Nahversorgung in den Stadtteilzentren bestehen. Für mehrere Ansiedlungsoptionen für großflächigen Einzelhandel an unterschiedlichen Standorten in der Stadt hat die GMA im Vergleich zur Status-quo-Situation Wirkungsanalysen erstellt und jeweils auf ihre Verträglichkeit mit der Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteilzentren hin beurteilt. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Stärkung des lokalen Versorgungsangebotes für jeden Stadtteil erstellt. Im Rahmen eines umfassenden Einzelhandelskonzeptes benennt der Gutachter die wesentlichen städtebaulichen und kommunalpolitischen Handlungsmöglichkeiten.

### **Projektbegleitender Arbeitskreis**

Die fundierte fachliche Begleitung des Gutachtens erfolgte in einem Arbeitskreis. Er tagte insgesamt drei mal. Mitglieder waren Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes, der Handwerkskammer und des örtlichen Einzelhandels sowie der Verwaltung.

### **Weiteres Vorgehen**

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 11. April 2006 sollen im nicht öffentlichen Teil die Leitlinien und Strategien für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Heidelberg beraten werden. Ein Beschluss der Leitlinien und Strategien ist im Gemeinderat am 27. April 2006 vorgesehen.

**gez.**

**B. Weber**