

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0 211/2021/IV**

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

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	19.10.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

Drucksache:

**0 211/2021/IV**

00328975.doc

...

### 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:
<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>Fortlaufende Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes ab 2022</li></ul>	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.

## **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	+	<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:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes, Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund