

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1529/2023**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 31.05.2023

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö
Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|--------|---------------|
| Magistrat | | Entscheidung |
| Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Gießen mit Vertiefung zur Einkaufsinnenstadt

hier: Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

- Antrag des Magistrats vom 26.05.2023 -

Antrag:

- "1. Das vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen mit Vertiefung zur Einkaufsinnenstadt wird beschlossen.
2. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen."

Begründung:

1. Aufgabenstellung und Ziele

Mit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentren Konzeptes der Universitätsstadt Gießen wurde die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, beauftragt. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 wurde vor dem Hintergrund des erheblichen Bevölkerungswachstums und neuer globaler Trends beauftragt.

Bereits vor Ausbruch der Corona-Pandemie waren in Gießen erste Anzeichen eines Strukturwandels erkennbar. War bisher der stationäre Einzelhandel in Gießen im Vergleich zu anderen Städten stabil, so zeigte sich in den letzten Jahren, dass schließende Einzelhandelsgeschäfte häufig durch Gastronomiebetriebe ersetzt wurden und schließlich auch in den A-Lagen des Seltersweges wieder deutliche Leerstände auftraten. Dies deutet auf einen beginnenden Strukturwandel in Gießen hin. Der stationäre Einzelhandel ist insbesondere aufgrund der Konkurrenz durch den Online-Handel und der Corona-Pandemie in den letzten Jahren rückläufig.

Ziele des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentren Konzeptes sind die Aktualisierung und Analyse der Einzelhandelsdaten und die Weiterentwicklung der Grundlagen der Einzelhandelssteuerung mit einer Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur Gießens mit der Abgrenzung der zentralen und dezentralen Versorgungsbereiche und der Gießener Liste der zentrenrelevanten Sortimente. Das Konzept soll eine systematische Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen Planstandort ermöglichen. Die Überprüfung der aktuellen Nahversorgungsstruktur wurde ebenfalls durchgeführt.

Im 2. Teil des Einzelhandels- und Zentren Konzeptes wurde ein starker Fokus auf die Einkaufsinnenstadt gelegt. Hier wurden Aussagen in den vier Themenfeldern

- Marketing, Veranstaltung, Positionierung,
- Angebot, Multifunktionalität, Nutzungsmix,
- Aufenthaltsqualität, öffentlicher Raum,
- Digitalisierung und Service

zu einem zukünftigen Handlungsrahmen zur Attraktivierung der Gießener Einkaufsinnenstadt erarbeitet.

2. Methodik und Verfahren

Das Konzept baut auf aktuellen Ergebnissen zur Einzelhandels- und Versorgungsfunktion auf. Es wurden sowohl Kartierungen als auch Online-Kundenbefragungen vorgenommen. Zusätzlich wird im April/Mai 2022 eine Befragung von Kundenkarteninhabern wichtiger innerstädtischer Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, um eine repräsentative Verteilung der Teilnehmer auf die Stadt Gießen und das Umland zu erreichen. Über den allgemeinen Studierendenverteiler der Justus-Liebig-Universität (JLU) wurden gezielt Studierende befragt, um eine höhere Beteiligung in dieser für Gießen wichtigen Zielgruppe zu ermöglichen. Insgesamt haben 1.143 Personen an allen drei Befragungen teilgenommen. Darüber hinaus nahmen 44 Händler an der Online-Händlerbefragung teil und 15 Experten wurden interviewt. Am 08.12.2022 fand ein Experten-Workshop mit unterschiedlichen Vertretern der Innenstadt, der Raumstation und der Universität statt.

Vom 17.04. – 17.05.2023 fand eine öffentliche Auslage im Internet statt, um die Bürger zu beteiligen. Insgesamt gingen Stellungnahmen von zwei Bürgern ein. Die Hinweise der

Bürger betrafen die Repräsentativität der Befragungen mit der Interpretation der Daten und Umgestaltungsideen der Marktlaubenstraße.

In einer Informationsveranstaltung am 17.04.2023 wurden der Öffentlichkeit die Gutachten vorgestellt. Nach Klärung von Nachfragen wurden folgende Anregungen genannt:

- Wohnsituation bei zusätzlichen Veranstaltungen im Blick behalten,
- der Platz vor Karstadt ist aufzunehmen und die Innenstadt ist bis zum Bahnhof zu denken,
- mehr Sauberkeit (z.B. Marktplatz).

Eine wichtige Diskussionsbasis im Aufstellungsprozess stellten die fachämterübergreifenden Arbeitsgruppensitzungen der Stadt und der Lenkungsgruppe dar, die sich aus Vertreter*innen der Business Improvement Districts, der städtischen Wirtschaftsförderung, Gießen Marketing und Gießen aktiv zusammensetzt.

3. Ergebnisse

Als wesentliche Ergebnisse des **gesamstädtischen Einzelhandelskonzeptes** lassen sich folgende Aussagen zusammenfassen:

Zum Zeitpunkt der Erhebung (2022) gibt es in der Stadt Gießen 526

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 256.660 m² und einem geschätzten Umsatz von ca. 823,6 Mio. €/Jahr. Gegenüber der Erhebung zum Einzelhandelskonzept 2011 entspricht dies einem Rückgang von 17 %. Bei einem Kaufkraftpotenzial von 485,9 Mio. € ergibt sich eine Zentralität von rd. 169, was die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland aufzeigt. Angebotsschwerpunkte sind Nahrungs- und Genussmittel (35 % der Betriebe) sowie Bekleidung, Schuhe, Sport (16 % der Betriebe).

Neben einem Rückgang der Betriebszahlen hat sich seit 2011 auch die Gesamtverkaufsfläche leicht rückläufig entwickelt (- 2.695 m²), wobei die Entwicklung in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich verläuft. Ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs ist im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie im Segment Hausrat, Einrichtung, Möbel zu verzeichnen. Ein massiver Verkaufsflächenrückgang gegenüber 2011 ist im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport festzustellen. Vor dem Hintergrund der deutlich rückläufigen Anzahl an Betriebsstätten ist trotz des leichten Rückgangs der Verkaufsfläche die durchschnittliche Betriebsgröße stark angestiegen. Daneben weist der Einzelhandelsumsatz in Gießen im Vergleichszeitraum trotz positiver Einwohnerentwicklung und damit deutlich gestiegener örtlicher Kaufkraft eine negative Bilanz auf und ist im Betrachtungszeitraum um 10 Mio. € zurückgegangen. Die entsprechend rückläufige Zentralitätskennziffer deutet auf Kaufkraftabflüsse und eine geringe Marktdurchdringung im Umland hin und ist vor allem durch die zunehmende Bedeutung des Online-Handels zu erklären. Dennoch ist die Zentralität mit 169 immer noch sehr hoch und spiegelt die oberzentrale Versorgungsbedeutung von Gießen wider. Das Marktgebiet umfasst große Teile des mittelhessischen Kernraums mit ca. 452.736 Einwohnern.

Befragungsergebnisse

Auf die GMA-Ergebnisse der unterschiedlichen Befragungen kann im Rahmen dieser Vorlagenbegründung nicht eingegangen werden. Sie sind mit 1.143 Rückmeldungen repräsentativ und geben ein umfassendes Stimmungsbild der Besucher und Nutzer der Innenstadt wider. In beiden Berichten finden sich ausführliche Auswertungen.

Parallel führte auch das renommierte **Institut für Handelsforschung** in der bundesweiten Studie „Vitale Innenstädte“ eine Befragung zur Attraktivität von Innenstädten aus der Sicht ihrer Besucher und Besucherinnen durch. Die größte Innenstadterhebung in Deutschland, bei der in diesem Jahr in 111 Städten unterschiedlicher Größe über 68.600 Passantinnen befragt wurden, ermöglicht neben einen Überblick über die Situation von Städten in ganz Deutschland, auch den direkten Vergleich der eigenen Stadt mit Städten ähnlicher Ortskategorien. Bei mehrfacher Teilnahme ermöglicht die Studie außerdem eine gewisse Erfolgskontrolle der eingeleiteten Maßnahmen. Die GMA-Studie und die IFH-Studie haben die Gießener Innenstadt aus unterschiedlichen Perspektiven und Fokuspunkten betrachtet. Dabei liefern sie miteinander vergleichbare Ergebnisse, die es ermöglichen aus verdichteter empirischer Datenbasis Implikationen für die Stadt Gießen abzuleiten. Den Mehrwert bilden vor allem die Erkenntnisse, wie Gießen im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe und zur Benchmark (dem Top-Performer) der Ortskategorie steht. Die wichtigsten Ergebnisse sollen im Folgenden kurz wiedergegeben werden.

Im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größe wurde die Gießener Innenstadt gut bewertet. In vielen Kategorien liegt die Bewertung innerhalb oder knapp oberhalb des Stadtgrößendurchschnitts. Eine Top-Performance ist allerdings nicht zu verzeichnen. Die Attraktivität der Innenstadt wird insgesamt mit der Schulnote 2,3 beziffert und auch das Einzelhandelsangebot bekommt gute Bewertung. Laut Studie wird die Innenstadt überdurchschnittlich häufig (täglich bis wöchentlich), dafür aber auch überdurchschnittlich kurz besucht (bis zu zwei Stunden) und dabei werden unterdurchschnittlich wenige Geschäfte aufgesucht (1-2). Nach dem Besuchsgrund gefragt, lässt sich feststellen, dass „Shopping“ immer noch der Besuchsgrund Nummer eins ist und der Anteil derer, die Innenstadt aufgrund der Geschäfte (61,1%), aufsuchen, im Ortsgrößendurchschnitt liegen. Allerdings ist die Anzahl der Besucher, die wegen des Freizeitangebots kommen, unterdurchschnittlich im Ortsgrößenvergleich, wenngleich das Angebot mit einer besseren Note beziffert wird als im Mittel. Auch Restaurantbesuche werden hier unterdurchschnittlich wenig angegeben (nur 28% im vgl. zu 38,7%), obwohl die Bewertung des gastronomischen Angebots als gut bewertet wird (Note 1,9). Häufiger als in anderen Städten, werden Behördengänge oder Arztbesuch, Arbeit oder Ausbildung als Grund des Besuchs angegeben. Gefragt nach dem Ambiente, der Aufenthaltsqualität und der Vitalität Gießens wird der Gesamteindruck ebenfalls mit der Schulnote 2 bewertet. Wo aus Sicht der Besucher und Besucherinnen allerdings Verbesserungsbedarf besteht, ist die Sauberkeit und (gefühlte) Sicherheit. Leicht unterhalb des Ortsgrößendurchschnitts liegen laut Befragung auch die Bereiche rund um Mobilität und Verkehr.

Das **Innenstadtkonzept** hat im Wesentlichen folgende Kernaussagen:

Die Stärken-, Schwächen-, Chancen-, Risiken-Analyse zeigt u.a. ein gutes, vielfältiges Einzelhandelsangebot mit hoher Nutzungsvielfalt, eine kompakte Struktur mit kurzen Wegen. Gleichzeitig fehlt es an einer gemeinsamen Positionierung, an Sauberkeit und Sicherheit und einer verbesserungswürdigen einheitlichen Online-Präsenz. Risiken bestehen u.a. im weiter steigenden online-Handel, der Aufgabe weiterer frequenzstarker Filialisten oder den hochbleibenden Mietkosten, die vermehrt Leerstände befürchten lassen. Die ergänzenden Nutzungen Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungen, Wohnen, Hochschulnutzungen, Kultur und Veranstaltungen sowie weitere Begrünungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und eine gemeinsames Online-Auftreten bzw. eine gemeinsame Positionierung zur Image- und Außenvermarktung werden als Chancen beschrieben.

Hauptziel ist es, die Gießener Innenstadt als attraktiven, multifunktionalen und resilienten Erlebnisraum zu fördern und weiterzuentwickeln. Es wurden bereits einige Maßnahmen zur Umsetzung des Ziels auf den Weg gebracht, mit vielen aktuell geplanten und laufenden Maßnahmen ist man auch auf einem guten Weg dorthin.

Als Maßnahmenziele für die Innenstadt werden neben vielen anderen in den vier Themenfeldern angegeben:

- Marketing, Veranstaltungen, Positionierung: Einheitliche Positionierung, Vielfalt herausstellen, attraktive Veranstaltungen fördern,
- Angebot, Multifunktionalität, Nutzungsmix: Ansiedlung von neuen qualitativollen und attraktiven Nutzungen, um Abhängigkeiten vom Einzelhandel als Frequenzbringer zu reduzieren,
- Aufenthaltsqualität, öffentlicher Raum, Grün: Innenstadtverkehr reduzieren, Erreichbarkeit für ÖPNV verbessern, Begrünung, Möblierung und Erlebbarkeit verbessern,
- Digitalisierung und Service: Smart City-Konzept vorantreiben, Digitalisierung des Einzelhandels und Gastronomie unterstützen.

4. Weitere Umsetzung

Das Gutachten erlangt mit dem Beschluss einen informellen Rechtscharakter und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur zu berücksichtigen. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen
2. Innenstadtkonzept für die Stadt Gießen

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift