

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0505/2011**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 04.11.2011

Amt: Stadtplanungsamt
Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hö/Gm - 2337
Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Allendorf		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Ortsbeirat Lützellinden		Beratung
Ortsbeirat Rödgen		Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen
hier: Antrag des Magistrats vom 04.11.2011**

Antrag:

- „1. Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen 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

Nach der GMA-Untersuchung aus dem Jahr 1999 und vor dem Hintergrund der erfolgten Veränderungen im Einzelhandel in der Stadt Gießen wurde im Juni 2010 die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln mit der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit Zentren- und Vergnügungstättenkonzept beauftragt.

Ziele der Bearbeitung waren eine Einzelhandelsuntersuchung mit einer Aktualisierung und Analyse der Einzelhandelsdaten, einer Prognose der Entwicklungen, ein Zentren- und Märktekonzept mit Empfehlungen für eine rechtssichere Abwehr von Discountern und Märkten an nicht geeigneten Standorten und die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung. Gleichzeitig sollten Aussagen zur künftigen Einzelhandelssteuerung und zur Attraktivierung der Einkaufsstadt Gießen mit dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Zentren getroffen werden. Das Vergnügungstättenkonzept für die Gesamtstadt wird in einer eigenen Vorlage behandelt.

2. Methodik und Verfahren

Das Konzept baut auf aktuellen Ergebnissen zur Einzelhandels- und Versorgungsfunktion auf. Es fanden Kartierungen und eine Befragung von 3.000 repräsentativ ausgewählten Bürgern mit einem Rücklauf von 867 Fragebögen, eine Händlerbefragung mit 119 Händlern und eine Kundenwohnorterhebung im ortsansässigen Einzelhandel statt. Projekt begleitend wurde ein Arbeitskreis mit Vertretern des Einzelhandelsverbandes, Handels- und Gewerbevereinen, der Gießen Marketing GmbH, der IHK, des Regierungspräsidiums Gießen, der Abteilung Wirtschaftsförderung und des Stadtplanungsamtes eingerichtet.

Vom 12.09.11– 12.10.11 fand eine öffentliche Auslage statt, um die Bürger und betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Das Gutachten war auch in dieser Zeit im Internet abrufbar. Bürger konnten auch über ein Online-Formular eine Stellungnahme abgeben. Insgesamt gingen Stellungnahmen von drei Bürgern, der Industrie- und Handelskammer, der Abteilung Wirtschaftsförderung und der Koordinierungsstelle Lokale Agenda 21 der Stadt Gießen ein. Die Anregungen und Hinweise der Bürger betrafen die Berücksichtigung einer Apotheke in den Bebauungsplänen des Bänninger-Areals bzw. des Schiffenberger Tals, eine kritische Betrachtung zur Ansiedlung weiterer Supermärkte und den Vorschlag zur Installation eines Kinderbetreuungskonzeptes („Kindpark-Plätzchen“) zur Steigerung der Einkaufsatmosphäre in der Gießener Innenstadt. Die Koordinierungsstelle Lokale Agenda 21 der Stadt Gießen unterstützt die Ziele des Gutachtens uneingeschränkt und verweist auf Einzelpunkte des Leitbildes für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Abteilung Wirtschaftsförderung hat Anmerkungen zur Datenerhebung, zur Größe des Einzugsgebiets und zur mittlerweile veränderten Leerstandsquote, unterstützt aber die getroffenen Empfehlungen. Die IHK befürwortet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept uneingeschränkt und betrachtet die gegebenen Empfehlungen als zielgerecht. Den Bürgern und Institutionen werden Antwortschreiben zu ihrer Stellungnahme zugestellt.

In einer Informationsveranstaltung am 26.09.11 wurde der Öffentlichkeit das Gutachten vorgestellt. Nach Klärung von Nachfragen hatte die folgende Diskussion insbesondere die Versorgung der peripher gelegenen Stadtteile Gießens zum Inhalt. Ebenso wurde das Gutachten dem Regionalausschuss der IHK vorgestellt und hat auch dort deutliche Unterstützung erhalten.

3. Ergebnisse

Als wesentliche Ergebnisse lassen sich folgende Aussagen zusammenfassen:

Zum Zeitpunkt der Erhebung (August 2010) gab es in der Stadt Gießen 630 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 259.355 m² und einer geschätzten Umsatzleistung von rd. 833,6 Mio. €/Jahr. Mit einem Kaufkraftpotenzial von 366,5 Mio. € ergibt sich somit eine Zentralität von ca. 227, die ebenso wie die Verkaufsflächenausstattung für den Einzelhandel deutlich über vergleichbar großen Städten liegt. Angebotsschwerpunkte sind Bekleidung, Schuhe, Sport und Nahrungs- und Genussmittel. Der Einzelhandelsstandort Gießen hat sich seit der letzten Untersuchung 1999 dynamisch entwickelt. Neben einer geringen Erhöhung der Betriebsanzahl hat sich

die Gesamtverkaufsfläche seitdem deutlich positiv entwickelt (+ 38.950 m²), die Umsatzleistung stieg in dem Zeitraum um 10,4 % und die Zentralität um 12 %-Punkte. Das Marktgebiet vergrößerte sich ebenfalls leicht (+ 20.000 Einwohner) und umfasst große Teile des mittelhessischen Kernraums mit ca. 405.000 Einwohnern.

Die Verkaufsflächenausstattung in den meisten Branchen ist durchschnittlich bis überdurchschnittlich ausgeprägt, so dass bei einem vermutlich nur gering steigenden Kaufkraftzufluss nur in einzelnen Sortimenten (insbesondere Blumen, zoologischer Bedarf, Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf) Entwicklungspotenzial gegeben ist.

Die Stadt Gießen verfügt über eine weitgehend wohnortnahe, quantitativ und qualitativ gute Nahversorgung. Mit den Planvorhaben in der Bergkaserne und dem ehemaligen PX-Areal in der Grünberger Straße wird die bestehende Versorgungslücke geschlossen. Es existieren zwar auch weitere kleinere Versorgungslücken, z.B. in den Stadtteilen Rödgen, Schiffenberg, Lützellinden und Alldorf, aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials bzw. der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umfeld besteht aber kaum eine realistische Möglichkeit, dass zeitgemäß aufgestellte Märkte hier Interesse zeigen werden.

Mit der Gießener Sortimentsliste, die die nahversorgungs-/zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente darstellt, besteht nun ein aktualisiertes und stadtspezifisches Steuerungsinstrument zur räumlich differenzierten Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

Die Zentren- und Standortstruktur dient der Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadt- und Standortentwicklung hinsichtlich der Bewertung von Ansiedlungswünschen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Als zentrale Versorgungsbereiche, die als schutzwürdige Einkaufslagen nach Baugesetzbuch gelten, werden die Einkaufsinnenstadt, sowie die Nahversorgungszentren Frankfurter Straße und Marburger Straße genannt. Rechtlich davon abgestuft werden Nahversorgungslagen definiert (Kleinlinden, Marburger Straße, Weststadt, Wieseck, zukünftig Pendleton Barracks), die einen gewissen Zentrumscharakter aufweisen und bei Standortplanungen zu berücksichtigen sind. Zudem werden die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen (Schiffenberger Tal, Gewerbegebiet West) abgegrenzt, die geprägt sind durch autokundenorientierte Standorte mit großflächigem, meist nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Sie dienen der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

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:

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift