

Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 29.09.2010 folgendem Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Weinheim zugestimmt:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim wurde erstmals am 22. November 2000 als Richtlinie für die Steuerung von Ansiedlungen des Einzelhandels bzw. als Grundlage für die Bauleitplanung in der Kernstadt und in den Stadtteilen Lützelsachsen und Hohensachsen beschlossen und war seitdem Leitbild der Stadt Weinheim und Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung. 2002 wurde es aufgrund der starken Nachfrage ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe und der schlechten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet geändert.

Am 22. Juni 2005 wurde mit dem Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 „Einzelhandel“ der Regionalplan „Unterer Neckar“ geändert. Hier wurde festgelegt, dass regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten „nur in den in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln sind“ (siehe Anlage 1). Im Einzelfall kommen andere Standorte nur in Betracht, wenn sie im Rahmen eines mit der Regionalplanung abgestimmten Einzelhandelskonzeptes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit geprüft wurden.

Inzwischen wurden die jahrelang in der Weinheimer Innenstadt brachliegenden Flächen des Kaufhauses Birkenmeier wieder mit Einzelhandel belegt. Andererseits gab es erneut Anfragen für großflächigen Einzelhandel (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) außerhalb der Innenstadt. Zur Ermittlung des Ansiedlungspotentials für großflächige Einzelhandelsbetriebe hat die Stadt von der GfK PRISMA das Einzelhandelsgutachten vom Juni/ September 2008 erstellen lassen.

Hierauf und auf den Vorgaben des Teilregionalplans „Einzelhandel“ aufbauend wurde das vorliegende Einzelhandelskonzept erstellt. Es definiert verschiedene zentrale Bereiche im Stadtgebiet, außerhalb derer keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen entstehen sollen. Sie orientieren sich an den im Regionalplan festgelegten zentralörtlichen Standortbereichen bzw. definieren für Einzelhandelsbetriebe *unterhalb* der Großflächigkeit mehrere dezentrale Standorte, an denen die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.

Gegenüber dem bisherigen Einzelhandelskonzept werden auch die Flächen der ehemaligen Nudelfabrik 3 Glocken miteinbezogen. Auch wenn dieser Standort nicht zum gewachsenen Versorgungskern Innenstadt gehört, erscheint er doch aufgrund seiner integrierten Lage und guten Verkehrsanbindung als Hauptzentrum geeignet.

Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planung im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die das Einzelhandels-Leitbild für die Stadt Weinheim

darstellt und in Bebauungsplänen in konkretes Baurecht umzusetzen ist. Darüber hinaus ist bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben das gesetzlich vorgeschriebene Regularium der Regionalplanung maßgebend: Gegebenenfalls ist unabhängig von einem Bebauungsplan ein Raumordnungsverfahren erforderlich.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass durch Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der einzelnen Zentren sowie der Stadt- und Ortskerne benachbarter Kommunen sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen („Zentrenunschädlichkeit“).

1. Allgemeines

- 1.1 Hauptziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Hauptzentren Innenstadt und Milt zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Weinheim. Nur in diesen Hauptzentren soll großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne weitere Beschränkungen ermöglicht werden.
- 1.2 Ergänzend zu den bestehenden Hauptzentren wird ein Hauptzentrum_{neu} für den Bereich „3 Glocken“ ausgewiesen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll hier unter den bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben möglich sein.
- 1.3 Für großflächigen Einzelhandel mit *nicht*-zentrenrelevanten/ zentrenunschädlichen Sortimenten werden Flächen in mehreren Sonderzentren angeboten.
- 1.4 Außerhalb der Haupt- und Sonderzentren soll kein großflächiger Einzelhandel entstehen; nicht-großflächige Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung sollen in den jeweiligen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.
- 1.5 Darüber hinaus sollen zur Schließung von Nahversorgungslücken im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren nach Möglichkeit dezentral in Versorgungslücken angesiedelt werden.
- 1.6 Der Bestandsschutz für bestehende Betriebe wird gewährleistet.

2. Hauptzentren

2.1 Die Hauptzentren Innenstadt und Mult sind in ihrem Bestand zu stärken und weiterzuentwickeln. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach Möglichkeit hier erfolgen.

2.2 Folgende Sortimente sind zentrenrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.)
- Elektrowaren/ Elektrotechnik (Elektronische Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik)
- Multimedia, Foto, Optik
- Bücher, Bürobedarf
- Spielwaren, Hobby
- Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck

2.3 Die Verkaufsfläche ist so zu bemessen, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des mittelzentralen Einzugsbereiches von Weinheim erzielt wird.¹

2.4 Im Hauptzentrum_{neu} (3 Glocken) ist die Ansiedlung der in Kapitel 2.2 genannten zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf andere Zentren möglich. Die Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente wurden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und in Übereinstimmung mit der Zielsetzung dieses Einzelhandelskonzepts verbindlich festgelegt.

2.5 Die flächenhaften Abgrenzungen der Hauptzentren sind dem Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 2).

3. Sonderzentren

3.1 Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten kann in den dargestellten Sonderzentren angesiedelt werden. Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Haupt- und Nahversorgungszentren, der Stadt- und Ortskerne benachbarter Kommunen sowie deren verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2 Die flächenhaften Abgrenzungen der Sonderzentren sind dem Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 2).

3.3 Unschädlich sind insbesondere folgende Sortimente bzw. Fachmärkte:

- Autoteile und Autozubehör
- Babyausstattung (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren wie Kinderwägen, Laufställe etc.)

- Baumarkt, Baumarkt mit Gartencenter (ohne Schnittblumen)
- Bürowirtschaftlicher Fachmarkt
- Elektrofachmarkt.²
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenbedarf (ohne Schnittblumen)
- Getränkefachmarkt (Kistenware)
- Küchenstudio
- Möbelhaus
- Raumausstattung
- Sanitärbedarf
- Sportgeräte wie Fitnessgeräte, Surfbretter etc. (Schwerpunkt auf sog. Hartwaren ohne kleinere Sportgerätschaften/ Sportbekleidung)

3.4 Die Sortimentsschwerpunkte sind vom Betreiber über Referenzbeispiele nachzuweisen. Im Kernsortiment sollen zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen werden. Zentrenrelevante Rand- und Beisortimente sind insgesamt auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.³

4. Nahversorgungszentren

4.1 In den Nahversorgungszentren kann Einzelhandel ohne Beschränkung der Sortimente angesiedelt werden. Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren ist vorrangig in diesen Bereichen zu zentrieren.

4.2 Die maximale Verkaufsfläche für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren beträgt in den Nahversorgungszentren pro Betrieb 800 m² Verkaufsfläche, für andere Sortimente 300 m².

4.3 Eine Ansiedlung anderer marktüblicher Flächengrößen bis zu maximal 1.500 m² pro Betrieb für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren ist unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf die Zentren (Kapitel 6) zu prüfen.

4.4 Die Schwerpunkte der Nahversorgungszentren sind dem Lageplan zu entnehmen (Anlage 2). Die Ansiedlung kann sich in den schraffierten Bereichen bewegen.

¹ Quelle: Begründung zu Abschnitt 2.2.5.2 des Teilregionalplans Einzelhandel

² Innerhalb der im Regionalplan Unterer Neckar - Teilplan Einzelhandel definierten Versorgungskerne der Stadt Weinheim ist dieses Sortiment nicht mehr vertreten, marktübliche Flächen hierfür sind in den Versorgungskernen auch nicht vorhanden.

³ Quelle: Begründung zu Abschnitt 2.2.5.2 des Teilregionalplans Einzelhandel

- 4.5 Zusätzlich zu den im Übersichtsplan dargestellten Nahversorgungszentren soll auch Sulzbach ein Nahversorgungszentrum erhalten. Dieses soll an einem Standort entstehen, der eine möglichst hohe fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht.

5. Nahversorgungslücken

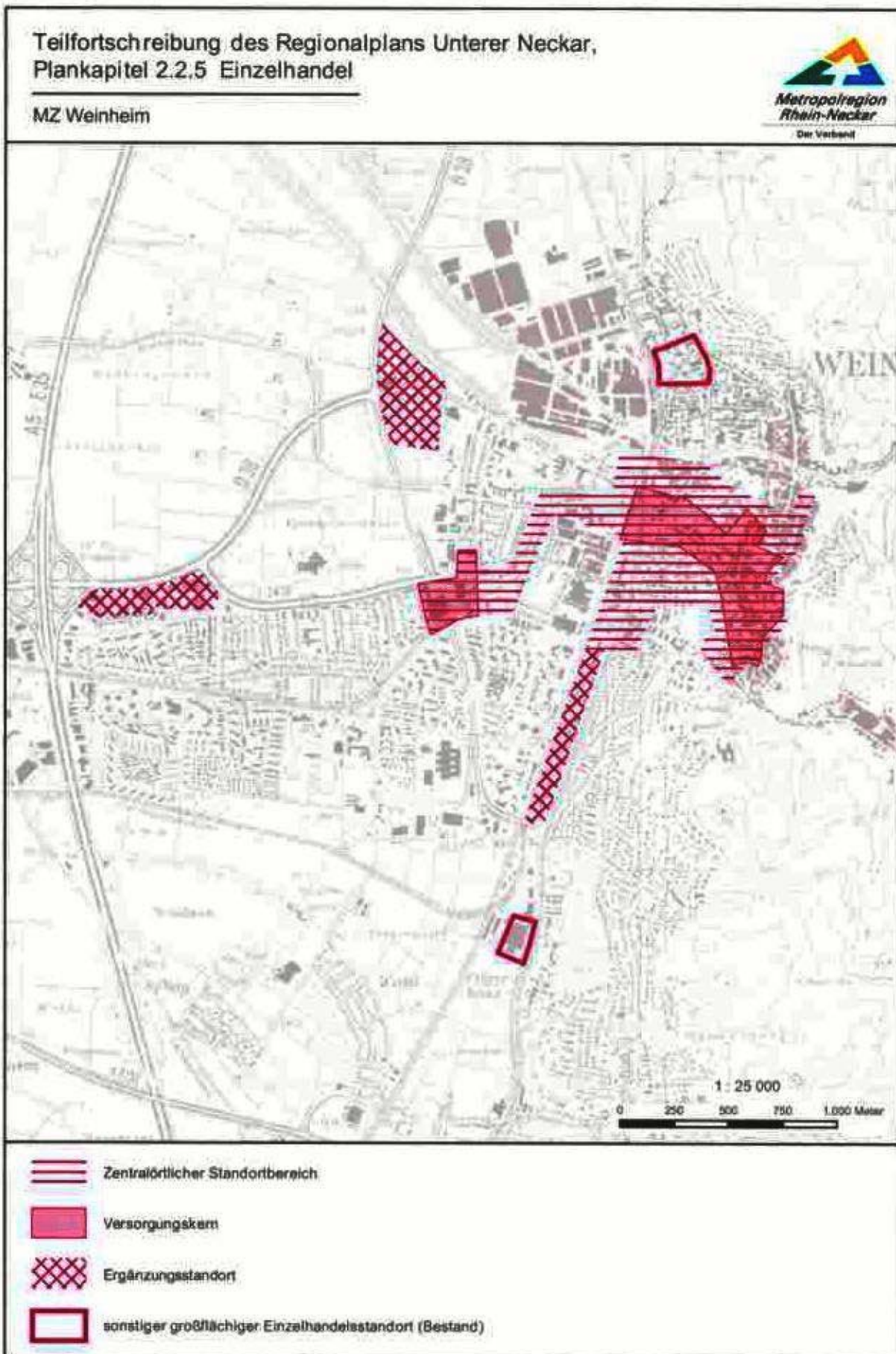
- 5.1 Die Schließung von Nahversorgungslücken (unterversorgte Stadtgebiete) ist mit Betrieben mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren bis maximal 800 m² Verkaufsfläche anzustreben.
- 5.2 Von Unterversorgung ist in Bereichen mit einer Ausdehnung von maximal 400 m Radius auszugehen, in denen mehr als 2.500 Personen leben und der nächste Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren mindestens 700 m entfernt liegt. Die Unterversorgung ist im Einzelfall nachzuweisen.

6. Zentrenunschädlichkeit

- 6.1 Bei allen Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen großflächigen Handelsbetrieben („Einzelhandelsgroßprojekte“) ist von den Betreibern durch einen anerkannt objektiv-neutralen Gutachter nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der einzelnen bestehenden Zentren sowie der Stadt- und Ortskerne benachbarter Kommunen sowie deren verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6.2 Beeinträchtigungen sind anzunehmen, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment erzielt wird.⁴

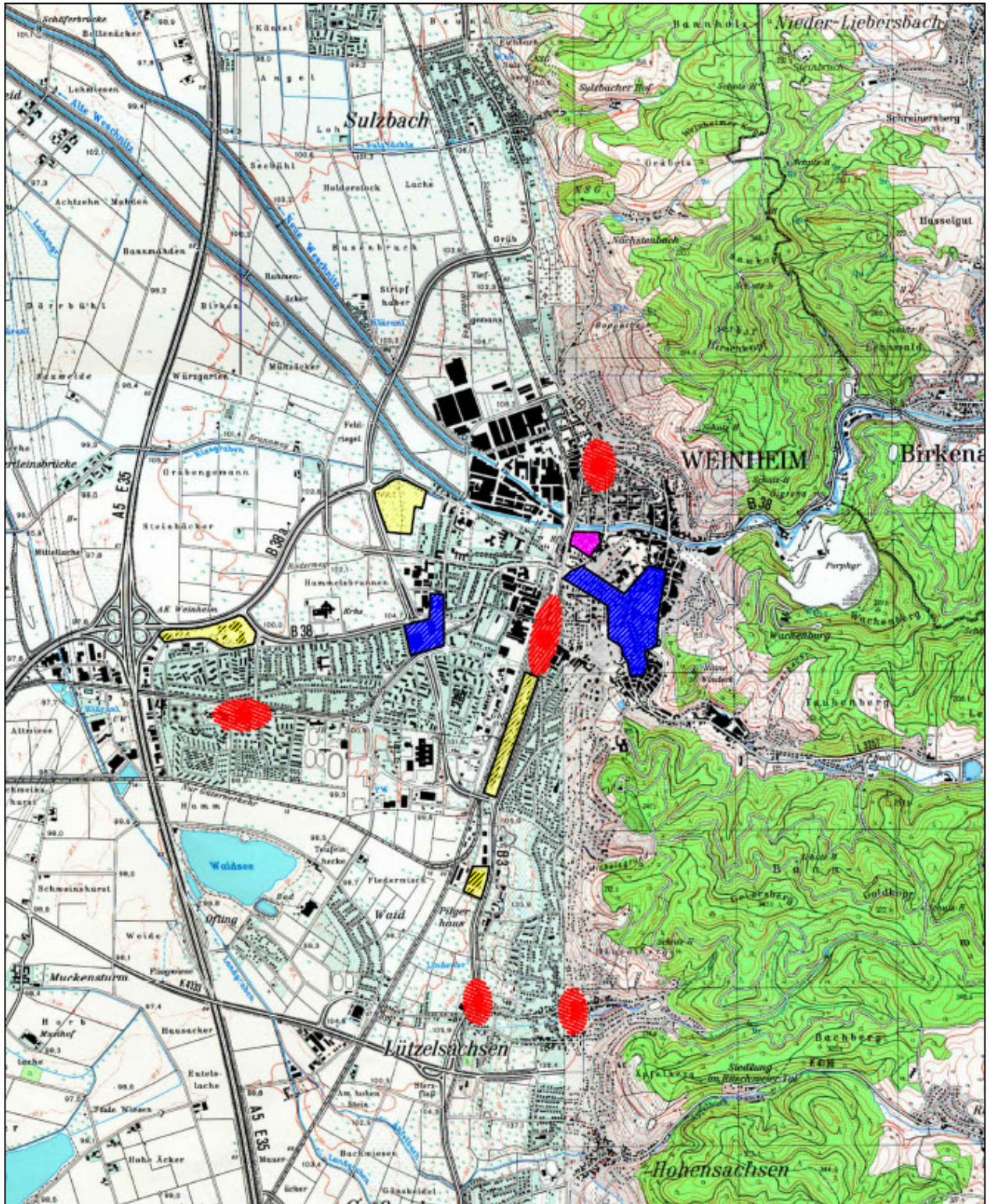
Amt für Stadtentwicklung, 7. September 2010

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan, Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete



Grundlage: Rasterdaten der Topographischen Karte 1:25 000 Baden-Württemberg.
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv.bw.de) v. 25.9.03, Az.: 2851.2-D2460/

Anlage 2: Übersichtsplan



Einzelhandelskonzept 2010

Anlage 2: Übersichtsplan

- Hauptzentrum
- Hauptzentrum neu
- Sonderzentrum
- Nahversorgungszentrum mit Kern

Amt für Stadtentwicklung 03.09.2010 09/03