Der Magistrat

V O R L A G E

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	**779/16-21**
AuslB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung der Standorte Bischofsheim, Raunheim und Rüsselsheim**
Bezug: Antrag Nr. 28 der CDU-Fraktion vom 12.03.2018

M-Nr.: 317/20

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den aktuellen Stand zur Ausschreibung und geplanten Umsetzung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Kenntnis.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt den Antrag Nr. 28 der CDU-Fraktion vom 12.03.2018 für erledigt.

II. Begründung

A. Ziel

Ziel ist die Information der Stadtverordneten über den aktuellen Stand der Ausschreibung und die geplante Umsetzung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Rüsselsheim.

Ziel des Konzepts ist die Schaffung einer Grundlage für die abgestimmte Entwicklung von Einzelhandelsflächen und -nutzungen in Rüsselsheim und die dementsprechende Steuerung über Bebauungspläne (sofern notwendig).

B. Ausgangslage / Beschlusshistorie

Der Magistrat hat am 27.11.2018 die Ausschreibung eines interkommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen. Unter anderem soll das Konzept folgende für Rüsselsheim maßgeblichen Aspekte in der Einzelhandelsentwicklung beinhalten:

- Orientierung an der Raumordnung/Regionalplanung (Rüsselsheim als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, Raunheim und Bischofsheim als Unterzentren), Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden (gemäß §11 (3), Baunutzungsverordnung (BauNVO)),
- Sicherstellung der quartiersbezogenen Nahversorgung in den Stadtteilen,
- Entsprechende Verständigung auf Grundlagen späterer Flächenfestlegungen und die Erstellung von Bebauungsplänen zu allen Einzelhandelsflächen in den Kommunen,
- Benennung von Potentialen für die Einzelhandelsentwicklung angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung sowie von aktuellen Projektentwicklungen.

Die Berücksichtigung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten, die zu städtebaulichen Planungen zählen, sind gemäß §1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch insbesondere bei der Bauleitplanung, also Bebauungsplänen und der Flächennutzungsplanung relevant. Um die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rüsselsheim am Main konzeptionell und bauplanungsrechtlich steuern zu können, soll deshalb ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt werden. Absprachen oder formlose Vereinbarungen mit den Nachbarkommunen haben, im Gegensatz dazu, keine gleichwertige rechtliche Verbindlichkeit.

Um eine entsprechende verbindliche Grundlage für die Zusammenarbeit mit Raunheim und Bischofsheim zu schaffen, wurden mit beiden Kommunen gemeinsame Ansätze für ein interkommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept besprochen. Die Gemeindevertretung in Bischofsheim hat letztlich eine Teilnahme an der gemeinsamen Erarbeitung eines Konzepts abgelehnt. Raunheim hat anstelle eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Vereinbarung zu künftigen Entwicklungen und Entwicklungsumfang des Einzelhandels in Raunheim und Rüsselsheim vorgeschlagen. Aus Sicht des Magistrates der Stadt Rüsselsheim am Main dagegen erfordern Bestand und strategische/städteplanerische Entwicklungsziele des Einzelhandels eine möglichst verbindliche Basis, die für die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben genutzt werden kann.

Daher soll zunächst ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Rüsselsheim beauftragt werden. Dies soll auch die Grundlage für die weitere Abstimmung mit den Nachbarkommunen bilden.

C. Weiteres Vorgehen

Die Ausschreibung für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat am 17.08.20 als zweistufiges Verfahren begonnen. Das Verfahren soll bis Anfang November 2020 abgeschlossen sein. Anschließend wird der Magistrat über den Zuschlag entscheiden.

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird nach Zuschlag ca. eine Dauer von einem bis eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen. Die Stadtverordnetenversammlung soll über das

finale Konzept entscheiden, um dieses künftig als verbindliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Rüsselsheim nutzen zu können.

Bezüglich der Veränderungen im „Mainkaufzentrum“ wie auch im „Einkaufszentrum Main-Spitze“ in Raunheim bekräftigt der Magistrat seine ablehnende Haltung. Es besteht dort eine zunehmende Innenstadtrelevanz des Angebotes. Innerstädtische Magnetbetriebe werden angesiedelt, was sich langfristig zu Lasten des Innenstadtstandortes Rüsselsheim entwickeln wird. Aufgrund der bekannten parallelen Planungen ist davon auszugehen, dass noch weitere Fachmarktbetriebe auf den Standort gelenkt werden. Da zunächst ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgesetzt werden soll, besteht kein aktueller Bedarf an einer interkommunalen Stadtverordnetenversammlung.

D. Handlungsalternativen

Die Alternative, ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht zu erstellen, würde wie unter B. beschrieben einer möglichst verbindlichen fachlichen Aufarbeitung der Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelsflächen in Rüsselsheim entgegenstehen. Dies wiederum würde die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben erschweren.

E. Kosten / Folgekosten

Gemäß Expert*innen-Schätzung belaufen sich die Gesamtkosten für die Erarbeitung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf bis zu 90.000 EUR. Zur Finanzierung des Konzepts stehen 30.000 EUR im Haushalt 2020 zur Verfügung. Zusätzlich wurden 60.000 EUR nicht genutzte Mittel aus dem Haushalt 2019 auf den Haushalt 2020 übertragen (Kostenstelle 150179100 Wirtschaftsförderung, Sachkonto: 6994067 Konzept Einzelhandel und Zentren). Ursprünglich geplante Einnahmen in Höhe von 50.000 EUR werden aufgrund der nicht erfolgenden Beteiligungen der Nachbarkommen nicht zur Verfügung stehen.

Aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Hessen“ sind keine Mittel mehr verfügbar. Auch bestehen keine weiteren Fördermittel auf Landesebene.

F. Auswirkungen auf Dritte

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die Basis für die Abstimmung künftiger Einzelhandelsvorhaben mit den Nachbarkommunen bilden.

G. Auswirkungen auf das Klima

Die Einzelhandelsentwicklungen sind in vielfältiger Weise mit der Verstärkung bzw. Eindämmung und Verhinderung des Klimawandels verbunden (u. a. über die Themen Verkehre, Flächennutzungen, Verhalten der Verbraucher*innen). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die zukünftige Ausrichtung des Einzelhandels in Rüsselsheim angesichts der stattfindenden Veränderungen in der Branche (z.B. Veränderungen des Verbraucher*innen-Verhaltens, Digitalisierung etc.) analysieren. Darauf aufbauend können über das Konzept hinaus geeignete Maßnahmen identifiziert werden, die zur Eindämmung und Verhinderung des Klimawandels beitragen sollen.

Rüsselsheim, den 29.09.2020

Udo Bausch

Oberbürgermeister