

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-399/21-26 1. Ergänzung	
Datum	03.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2023	beschlussempfehlend
Ortsbeirat Königstädten	29.06.2023	vorberatend
Ortsbeirat Bauschheim	29.06.2023	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	beschließend

Betreff:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rüsselsheim am Main

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der CIMA Beratung + Management GmbH für die Stadt Rüsselsheim am Main zur Kenntnis.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

1. ein Instrument zur verbindlichen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und ein Wirtschaftsförderungskonzept zur Steuerung der Rahmenbedingungen des Einzelhandels ist.
2. ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist und damit die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklungsplanung zur Zentrenentwicklung und der Einzelhandelssteuerung (u.a. zur potenziellen Schaffung von Vorkaufsrechtssatzungen) bildet.
3. die Ausgangsbasis für die weitere Operationalisierung bildet. Der Magistrat wird beauftragt, ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, das inhaltliche Schwerpunkte, Personalressourcen, Kosten sowie Fördermöglichkeiten aufzeigen soll. Weiter sind Synergien zu bestehenden Programmen, Aktionen, Akteur*innen zu prüfen. Das Umsetzungskonzept soll in einer gesonderten Vorlage den Stadtverordneten zur Entscheidung vorgelegt werden.

Begründung:

A. Ziel

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollten folgende Aspekte für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rüsselsheim am Main berücksichtigt werden:

- 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 der Kommune,
- Benennung von Potentialen für die Einzelhandelsentwicklung angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung, sowie von aktuellen Projektentwicklungen.

B. Ausgangslage / Beschlusshistorie

Um die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rüsselsheim am Main konzeptionell und bauplanungsrechtlich steuern zu können, bestand das Erfordernis, die strategische und städteplanerische Entwicklungsziele des Einzelhandels auf eine möglichst verbindliche Basis für die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zu stellen (DS 779/16-21).

Für die Stadt Rüsselsheim am Main lag bislang keine gesamtstädtische konzeptionelle Grundlage für eine Einzelhandelsentwicklung und –steuerung vor. Neben den räumlichen Besonderheiten, die die Stadt Rüsselsheim am Main aufweist (umgeben von Oberzentren wie Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt und Mainz) sowie weiteren branchenbezogenen Veränderungen, stehen für die Stadt Rüsselsheim mit der Entwicklung neuer Quartiere weitere Herausforderungen an, die eine strategische Gesamtbetrachtung, insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung der Bevölkerung sowie die Ausstattung mit gesamtstädtischem Einzelhandel, notwendig macht.

Um qualifizierte Dienstleister*innen für die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu identifizieren, wurde über die Hessische Ausschreibungsdatenbank (HAD) am 17.08.2020 ein Interessenbekundungsverfahren ausgelobt. Aufgrund der Ausschreibung bekundeten 6 Dienstleistungsunternehmen ihr Interesse an der Ausschreibung teilnehmen zu wollen. Nach Überprüfung der Eignung der Unternehmen, wurde an alle Interessierten das Leistungsverzeichnis versendet.

Aufgrund der Gesamtbewertung verschiedener Kriterien hat der Magistrat am 15.12.2020 beschlossen, der CIMA Beratung + Management GmbH den Zuschlag zu erteilen (M-Nr. 424/20). Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde am 30.12.2020 mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Rüsselsheim am Main beauftragt.

Der Auftrag umfasste folgende Bausteine:

- Grundlagenarbeit
- Bestandsaufnahme und Analyse (Angebots- und Nachfrageseite)
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung
- Moderations- und Beteiligungskonzept
- Dokumentation und Ergebnisbericht

Die wesentlichen Schritte zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts waren:

Mit der Grundlagenarbeit wurde im Jahr 2021 begonnen. Im April 2021 wurde der Gewerbeverein online von der CIMA über das Vorhaben informiert. Im Juni 2021 fand eine Online-Veranstaltung für Einzelhändler*innen statt, mit der über die anstehenden Schritte informiert wurde. Die Vor-Ort-Erhebung durch CIMA-Mitarbeiter*innen wurden im September/Oktober 2021 durchgeführt. Im September 2021 fand sowohl eine telefonische Haushaltsbefragung von Rüsselsheimer Bürger*innen (750 Interviews) als auch der Nachbargemeinden Bischofsheim, Raunheim, Nauheim, Flörsheim, Trebur, Ginsheims-Gustavsburg (je 100 Interviews) als auch der Stadt Groß-Gerau (200 Interviews) statt. Im September 2022 wurde ein Workshop-Tag veranstaltet, an dem interne Multiplikator*innen, die Stabsstelle Sichere Innenstadt (Federführung für das Förderprogramm ‚Zukunft Innenstadt‘) und Externe Beteiligte (IHK Darmstadt, Handelsverband Südhessen, Einzelhändler*innen (Filialisten und Fachhandel), Gewerbeverein, Projektentwickler etc.) teilgenommen haben. Befragt wurden die Beteiligten zu ihrer Meinung zu den Themenschwerpunkten Innenstadt, der Stadtteilzentren sowie dem Thema Vernetzung, Zusammenarbeit etc. Ebenfalls im September 2021 fand eine so genannte Point-of-Sales-Erhebung in ausgewählten Einzelhandelsgeschäften sowie in Filialen statt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Erhebungen, Befragungen und Beteiligungsformate sind in die Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsstandortes Rüsselsheim am Main im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingeflossen.

Der gesamte Entstehungsprozess des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde von dem Bereich Wirtschaftsförderung & Stadtentwicklung begleitet und gesteuert. Außerdem fanden Arbeitstreffen (online) mit der CIMA statt, bei dem – je nach Themenschwerpunkt – verschiedene interne Fachbereiche und Stellen einbezogen wurden (Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Stabsstelle Sichere Innenstadt, Bereich Marketing etc.).

Durch regelmäßige Pressearbeit wurde die Öffentlichkeit über den Fortschritt des Projektes informiert.

C. Gesetzliche Grundlage

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind als Beitrag zu städtebaulichen Planungen, gemäß §1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) anzusehen. Diese sind insbesondere für die Erstellung von Bauleitplanungen, also bei Bebauungsplänen und der Flächennutzungsplanung relevant. Um die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rüsselsheim am Main konzeptionell und bauplanungsrechtlich steuern zu können, ist ein Konzept als bauplanungsrechtliche Grundlage notwendig. Absprachen oder formlose Vereinbarungen (z.B. mit Nachbarkommunen) haben keine gleichwertige rechtliche Verbindlichkeit.

Des Weiteren können Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als Grundlage für den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen genutzt werden, da mit diesen Konzepten eine städtebauliche Begründung für das Handeln von Kommunen entsteht.

D. Weiteres Vorgehen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll gemäß dem Beschlussvorschlag genutzt werden.

Darüber hinaus soll ein Umsetzungskonzept erarbeitet werden, das den Stadtverordneten zum Beschluss vorgelegt werden soll.

E. Folgekosten

Die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Rüsselsheim ziehen laut der Analyse und den Empfehlungen der CIMA Beratung + Management GmbH weitere Maßnahmen nach sich, die mit Folgekosten verbunden sein werden (Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Stadtgestalt, bauliche Maßnahmen, Veranstaltungen, Marketingaktivitäten etc.). Mit dem vorzulegenden Umsetzungskonzept sollen entsprechende Sachmittel und ggf. Personalressourcen im Haushalt der Stadt Rüsselsheim am Main beantragt werden. Bestehende Ressourcen sollen hierbei gebündelt und Schnittstellen zu weiteren Aktionen (z.B. Förderprogramm ‚Zukunft Innenstadt‘) gebildet werden.

F. Auswirkungen auf Dritte

Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird sich in vielfältiger Weise auf Dritte auswirken.

Durch den Beschluss der Stadtverordneten, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklungsplanung zur Zentrenentwicklung und der Einzelhandelssteuerung (u.a. zur potenziellen Schaffung von Vorkaufsrechtssatzungen) wird sich dies auf zukünftige städtebauliche Entscheidungen und damit auch auf Investoren, Private und weitere Partner auswirken.

Darüber hinaus wird das Konzept sicherlich vom Einzelhandel in Rüsselsheim am Main mit Interesse aufgenommen, darüber hinaus werden Filialisten und Investoren sich für die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts interessieren. Weiter kann das Konzept die Basis für vielfältige Vernetzung und Kooperation innerhalb der Stadtgesellschaft bilden (Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Vereine, Gewerbeverein Rüsselsheim 1888 e.V. etc.), um den Einzelhandel und die Einzelhandelslagen zu stärken und zu fördern.

Außerdem soll die begonnene Vernetzung durch die Beteiligungs- und Informationsformate (siehe Abschnitt B ‚Ausgangslage / Beschlusshistorie‘) weitergeführt und vertieft sowie in das noch zu erstellende Umsetzungskonzept involviert werden.

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

G. Auswirkungen auf das Klima

Keine Auswirkungen.

Rüsselsheim am Main, den 02.05.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister