

Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel

Vorbemerkung

Das Innenstadtforum Einzelhandel hat den Auftrag bekommen, für den Gemeinderat der Stadt Heidelberg Empfehlungen auszuarbeiten, mit welchen Strategien und Maßnahmen der innerstädtische Einzelhandel in Heidelberg gestärkt und qualitativ aufgewertet werden kann. Die Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel sollen eine wichtige Abwägungsunterlage für die Diskussion und Entscheidung in den gemeinderätlichen Gremien sein.

Die Zusammensetzung des Gremiums sicherte die Vertretung einer großen Bandbreite an unterschiedlichen Interessenlagen. Wichtige Vertreter von Interessengruppen, Vertreter des Einzelhandels und politische Vertreter der Bürgerschaft als Multiplikatoren wurden hierdurch eingebunden und das bei ihnen vorhandene Vorort-Wissen einbezogen.

Die Mitglieder haben sich in einer konstruktiven Atmosphäre intensiv und kompetent von Februar bis Juni 2008 mit den verschiedensten Aspekten der Einzelhandelsentwicklung in Heidelberg auseinandergesetzt und dabei zahlreiche Fragestellungen abgearbeitet. Insgesamt tagte das Innenstadtforum Einzelhandel an vier Abenden. Am 15. März fand ergänzend eine Fachexkursion nach Maastricht statt. Moderiert wurden die Sitzungen vom Team des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation aus Stuttgart in Kooperation mit dem Büro PlanImDialog.

Das Arbeitsprogramm wurde in einzelne Phasen bzw. Betrachtungsebenen gegliedert, so dass die für eine Empfehlung erforderlichen Fragestellungen schrittweise thematisch abgearbeitet werden konnten. Ziel war es, die Diskussion um die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt zu Beginn des Prozesses auf eine inhaltliche Basis zu stellen, die sich an qualitativen Anforderungen orientiert. Über die Frage der Profilbildung und der damit verbundenen qualitativen, aber auch quantitativen Erfordernissen wurde eine räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie formuliert, die abschließend zu einer Standortbewertung führte. Den vom Gemeinderat gewünschten Empfehlungen konnte sich so im Verlauf der vier Forumsitzungen schrittweise genähert werden.

Ergebnis der Beratungen im Innenstadtforum Einzelhandel sind die nachfolgenden Empfehlungen.

Altes neu entdecken - Erlebniseinkauf mit Charme und Flair

I. Ziele der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung

Das Innenstadtforum Einzelhandel empfiehlt dem Gemeinderat und der Verwaltung der Stadt Heidelberg als Oberziel für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels:

Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zur Verbesserung der Kaufkraftbindung aus der Stadt und dem Umland (Zentralität) unter Berücksichtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt.

Zur Umsetzung werden folgende qualitative Anforderungen verfolgt, die der zukünftigen innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung zugrunde zu legen sind:

- (1) Ausbauen der Einkaufsqualität und der Angebotsvielfalt durch
 - qualitätssteigernde Maßnahmen im Rahmen der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen (u.a. Produktpalette, Warenpräsentation)
 - Aktive Förderung von kreativen Lösungen für neue, individuelle Konzepte und Ideen (Nutzungszonen, Kreativräume)
 - Entwicklung eines hochwertigen Branchenmixes
 - Erweiterung des Branchenangebotes durch branchenspezifische Ansiedlungen (u.a. hochwertige Textilien, regionale Produkte)

- (2) Schaffen eines attraktiven Einkaufsambientes durch
 - Verbesserung und Weiterentwicklung der Aufenthalts- und Flanierqualität
 - Erhalt der Freiräume und Aufwertung des öffentlichen Raums: Straßen, Plätze, Freiflächen und besondere Orte zur Entwicklung einer besonderen Atmosphäre (u.a. durch Beläge, Beleuchtung, Möblierung)
 - Entwicklung eines unverwechselbaren Flairs unter Berücksichtigung der historischen Substanz und heutiger Nutzungsanforderungen
 - Befördern eines attraktiven Erscheinungsbildes sowie einer hohen Gestaltqualität (u.a. hochwertige Architektur)

- (3) Erhalt der Maßstäblichkeit durch
 - Aufgreifen und Sichern der städtebaulichen Struktur
 - angemessenen Umgang mit den Bestandsstrukturen im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung
 - sensible Einbindung neuer Einzelhandelsangebote in die kleinteiligen Bestandsstrukturen

- (4) Stärken der Vielfalt und Lebensqualität in der Innenstadt durch
 - Erhalt der Funktionsmischung und Urbanität
 - Vermeiden von einseitigen Beeinträchtigungen in der Gesamtbetrachtung (Verträglichkeit)
 - Entwicklung von Nahversorgungsangeboten in der Innenstadt
 - Bewahrung der Wohnfunktion und Ausbau der Wohnqualität
 - Aufrechterhaltung kleinteiliger Handwerkerstrukturen und Dienstleistungsangebote

- (5) Verbessern der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes Innenstadt durch
 - Optimierung und Ausbau des Umweltverbundes (Bus und Bahn)
 - Weiterentwicklung und Qualifizierung der fußläufigen Anbindung sowie Fahrradwegeanbindung (u.a. einheitliches Beschilderungskonzept)
 - Optimieren und Weiterentwickeln der Erreichbarkeit mit dem Auto (u.a. intelligentes Parkleitsystem)¹

- (6) Entwickeln eines heidelbergsspezifischen Profils bzw. Images durch
 - Herausarbeiten der städtebaulichen Potenziale
 - Betonung der individuellen historischen Qualität der Innenstadt als struktureller Rahmen
 - Entwickeln einer heidelbergsspezifischen Angebotsstruktur

¹ Dieser Zielsetzungen können sich drei Mitglieder des Innenstadtforums Einzelhandels nicht anschließen. Abweichendes Meinungsbild ist, dass die Optimierung des Umweltverbundes mit Priorität und nicht gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr MIV gefördert und ausgebaut werden sollte.

- (7) Anstreben von Synergieeffekten mit anderen innerstädtischen Angeboten durch
- Aufgreifen und Fördern positiver Impulse für den Einzelhandel durch Nahversorgung, Gastronomie, Kunst, Kultur und Tourismus, insbesondere unter den Aspekten Profilbildung, Einkaufsambiente und Qualitätsverbesserungen
- (8) Abstimmen der Einzelhandelsentwicklung mit übergeordneten Entwicklungszielen durch
- Einbinden der Maßnahmen in einen gesamtinnerstädtischen Entwicklungskontext (u.a. Innenstadtkonzept, Gesamtstrategie Stadt an den Fluss)

II. Profilierung des innerstädtischen Einzelhandels

Das Innenstadtforum Einzelhandel empfiehlt für eine stärkere Profilierung der Einkaufsinnenstadt Heidelberg den Branchenmix insbesondere durch weitere Angebote in den Branchen Textil, Schuhe, Sport und Spielwaren, Elektro, Nahrungs-/Genussmittel (Nahversorgung) und Angebote für kreative und neue Einzelhandelskonzepte in Verbindung mit Kunst und Kultur zu verbessern. Ziel ist ein heidelbergsspezifischer Angebotsmix. Insbesondere die Branche Textil ist im qualitativ hochwertigen Angebotssegment zur Profilbildung wichtig.

III. Angebotserweiterungen

Die erforderliche qualitative und quantitative Entwicklung des Angebotes entsprechend der zu entwickelnden Branchen kann nicht nur im Bestand realisiert werden. Um die für die Profilierung erforderlichen Branchen, Betriebstypen und Qualitäten anbieten zu können, sind Flächenerweiterungen in der Innenstadt über den Bestand hinaus erforderlich. Es wird empfohlen, einen oder mehrere Einzelhandelsmagnetbetriebe anzusiedeln, um die Kaufkraftbindung an die Innenstadt zu verbessern.²

IV. Räumliche und zeitliche Entwicklungsstrategie

Grundsätzliches Ziel muss sein, durch Angebotsergänzungen die heutige 1a-Lage zu stärken. Das Innenstadtforum empfiehlt hierfür nach dem sogenannten „Knochenprinzip“ das Einzelhandelsangebot an den Polen der heutigen 1a-Lage in Verbindung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raumes in der 1a-Lage und den Seitenstraßen auszubauen.³ Die Einzelhandelsnutzung in der bestehenden 1a-Lage soll in der Folge durch eine zeitlich angemessen getaktete Weiterentwicklung des Einzelhandels erhalten und gestärkt werden. Dabei sind räumliche Einseitigkeiten zu vermeiden: So ist der östliche Pol heute schwächer ausgeprägt als der westliche Pol am Bismarckplatz. Um ein Wegbrechen des östlichen Teils der 1a-Lage und die damit verbundenen negativen, abwertenden Auswirkungen zu vermeiden, wird empfohlen, einer Entwicklung im Osten strategisch eine höhere Priorität einzuräumen.

² Diese Empfehlung wird von drei Mitgliedern des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen, da zusätzliche Verkaufsflächen über den Bestand hinaus in der Innenstadt als grundsätzlich nicht zielführend betrachtet werden.

³ Diese Empfehlung wird von drei Mitgliedern des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen. Diese Mitglieder unterstützen zwar die angestrebte Verbesserung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt, lehnen aber eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich ab.

Im Hinblick auf die Beurteilung konkreter Standortvorschläge sind aus Sicht des Innenstadtforums wesentliche Beurteilungskriterien:

- der Kontext zur bestehenden 1a-Lage (Mikrolage);
- die Maßstäblichkeit und bauliche Struktur (Städtebauliche Einbindung);
- die Auswirkungen auf andere Funktionen (Funktionsvielfalt Innenstadt);
- die Erschließung des Standortes (Erreichbarkeit);
- und die spezifischen Rahmenbedingungen sowie die Zeitachse (Realisierungschancen).

Ausgehend von diesen Kriterien werden folgende **Standortempfehlungen** getroffen:

Eine Standortentwicklung sollte vor dem Hintergrund der Flächenmobilisierung an mehreren Standorten ansetzen. Für eine Entwicklung am östlichen Pol wird der Bereich der Theaterstraße für geeignet erachtet, um einen auf die 1a-Lage orientierten Magnetbetrieb anzusiedeln und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Theaterplatz, Theaterstraße) zu verbessern.

Der Standort Krahnengasse stellt nur mit Anbindung an die Hauptstraße eine weitere Entwicklungsoption dar, die ebenfalls die Chance zur Stärkung der 1a-Lage am östlichen Pol besitzt bzw. als Alternativstandort für zu verlagernde Funktionen (z.B. Kinostandort Theaterstraße, Universitäre Nutzungen am Standort Triplexmensa, kulturelle Angebote) gesehen wird.

Der Standort Triplexmensa wird im Zusammenhang mit dem Standort Theaterstraße betrachtet und weist in diesem Kontext eine Bedeutung für eine auf die heutige 1a-Lage ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung (Ziel Gesamtkonzeption) auf. Die Kinonutzung soll in zentraler Lage am östlichen Pol der 1a-Lage nicht aus dem Auge verloren werden.⁴

Im Westen sind zeitlich nachgelagert weitere Impulse im Umfeld des Bismarckplatzes (Standorte Bismarckplatz Post und Bismarckplatz Nord) für ein modernes und konkurrenzfähiges Einzelhandelsangebot und zur Stärkung des öffentlichen Raums zu setzen. Priorität wird dem Standort Bismarckplatz Post eingeräumt (Synergieeffekte auf Plöck und ergänzende Seitenstraßen).

Der Anatomiestandort wird, abhängig von seiner Mobilisierbarkeit in der angestrebten „Knochenstruktur“ als interessanter Ergänzungsstandort gesehen.

Weitere Ergänzungen im Einzelhandelsangebot und in der Betriebstypenvielfalt sind als unterstützende Maßnahmen im bestehenden Hauptgeschäftsbereich der Hauptstraße zwischen dem westlichen Pol (Bismarckplatz) und dem östlichen Pol (Theaterstraße) erforderlich. Dazu sind weitere Einzelhandelsflächen entsprechend den Ziele des Innenstadtforums verträglich in den bestehenden Strukturen zu mobilisieren.

Ein klassisches Einkaufszentrum (introvertierter Charakter, „Einkaufsmaschine“) wird vor dem Hintergrund der formulierten qualitativen Anforderungen als nicht Ziel führend angesehen. Im Kontext neuer Einzelhandelsflächen wird eine Integration ergänzender Nahversorgungsangebote unterstützt.

Am Standort Friedrich-Ebert-Anlage wird die Stärkung des Nahversorgungsangebotes für den umliegenden Bereich der Innenstadt vorgeschlagen.

Es wird darüber hinaus eine netzartige Entwicklung mit Schwerpunkt Einzelhandel in den Seitenstraßen nach Süden in Richtung Plöck / Friedrich-Ebert-Anlage befürwortet. In der Plöck wird die Chance zur Etablierung einer profilbildenden 1b-Lage, die Friedrich-Ebert-Anlage als Ergänzungslage gesehen.

⁴ Diese Empfehlung wird von einem Mitglied des Innenstadtforums Einzelhandels nicht mitgetragen, da ausschließlich eine Verbesserung des Öffentlichen Raumes gewünscht wird.

Von der Hauptstraße aus nach Norden wird eine kammartige Entwicklung in Richtung Neckarstadt („Sichtachsen zum Fluss“, Schwerpunkte Gastronomie/Handwerk/kreative Branchen, Ziel: Erhöhung Verweildauer im Kontext „Stadt an den Fluss“) empfohlen.

Grundsätzlich sind die Seitenstraßen differenziert anhand ihrer Eignung für eine kleinteilige Einzelhandelsentwicklung im Kontext der weiteren vorhandenen Nutzungen zu entwickeln.

Eine Quartiersentwicklung in Bergheim (z.B. Standort Altes Hallenbad) ist als Ergänzung zu den empfohlenen Entwicklungen in der Innenstadtlage zu betrachten.

Heidelberg, den 13.06.2008

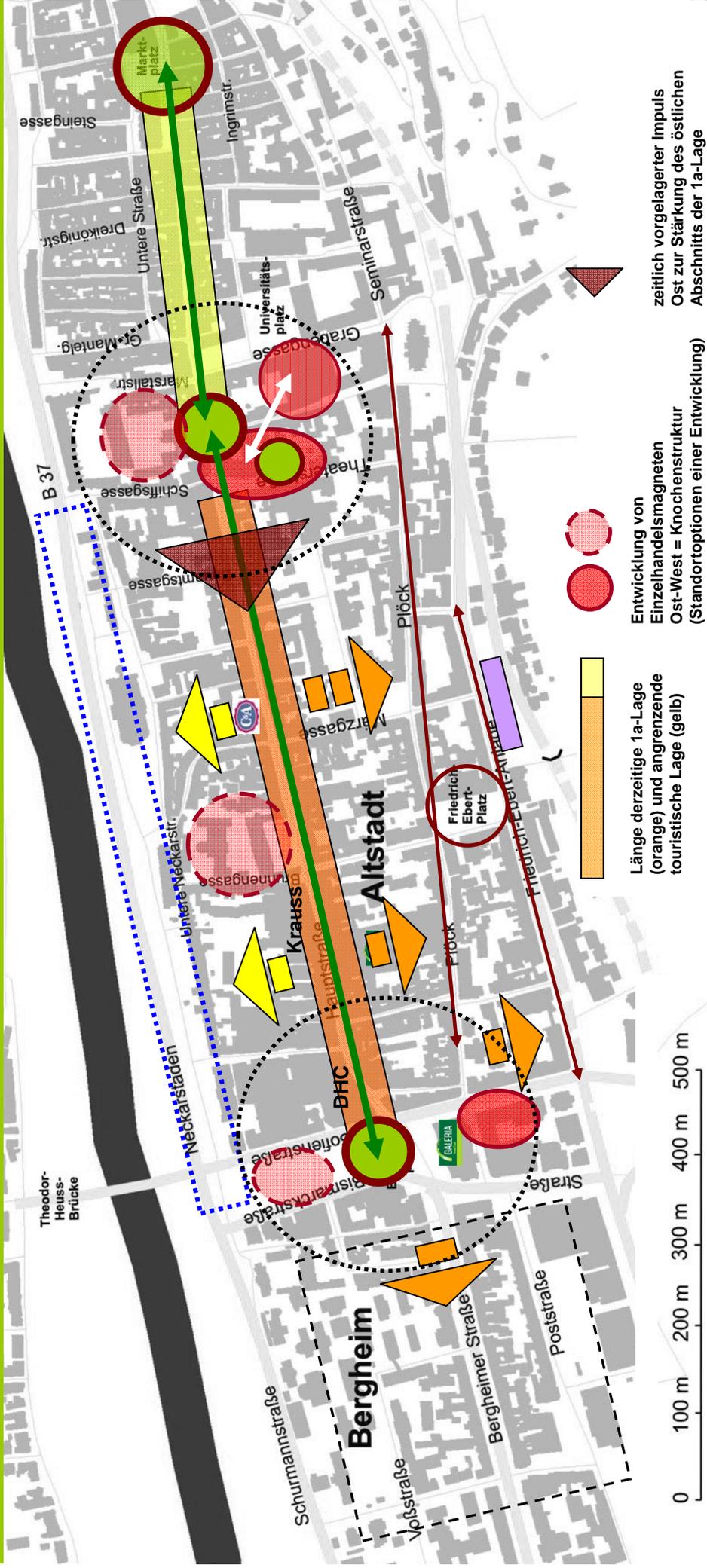
Netzwerk für Planung und Kommunikation und PlanImDialog
(Moderation des Innenstadtforums Einzelhandel)



Stadt Heidelberg – Empfehlungen des Innenstadtforums Einzelhandel

Plangrafische Zusammenfassung

Stand 13.06.2008



Attraktivierung Plöck und Friedrich-Ebert-Anlage

Erweiterung Nahversorgungsangebot

Entwicklung öffentlicher Raum an den Polen und entlang der Hauptstraße

Weiterentwicklung ausgewählter Lagen mit ergänzendem Einzelhandel, Aktivierung Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage

Entwicklung von Einzelhandelsmagneten Ost-West = Knochenstruktur (Standortoptionen einer Entwicklung)

zeitlich vorgelagerter Impuls Ost zur Stärkung des östlichen Abschnitts der 1a-Lage

Entwicklung öffentlicher Raum an den Polen und entlang der Hauptstraße

Weiterentwicklung ausgewählter Lagen mit ergänzendem Einzelhandel, Aktivierung Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage

Entwicklung von Einzelhandelsmagneten Ost-West = Knochenstruktur (Standortoptionen einer Entwicklung)

zeitlich vorgelagerter Impuls Ost zur Stärkung des östlichen Abschnitts der 1a-Lage

Weiterentwicklung ausgewählter Lagen mit ergänzendem Einzelhandel, Aktivierung Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage

Entwicklung von Einzelhandelsmagneten Ost-West = Knochenstruktur (Standortoptionen einer Entwicklung)

zeitlich vorgelagerter Impuls Ost zur Stärkung des östlichen Abschnitts der 1a-Lage

Entwicklung öffentlicher Raum an den Polen und entlang der Hauptstraße

Weiterentwicklung ausgewählter Lagen mit ergänzendem Einzelhandel, Aktivierung Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage

Entwicklung von Einzelhandelsmagneten Ost-West = Knochenstruktur (Standortoptionen einer Entwicklung)

zeitlich vorgelagerter Impuls Ost zur Stärkung des östlichen Abschnitts der 1a-Lage

Entwicklung öffentlicher Raum an den Polen und entlang der Hauptstraße

Weiterentwicklung ausgewählter Lagen mit ergänzendem Einzelhandel, Aktivierung Plöck, Friedrich-Ebert-Anlage

Entwicklung von Einzelhandelsmagneten Ost-West = Knochenstruktur (Standortoptionen einer Entwicklung)

zeitlich vorgelagerter Impuls Ost zur Stärkung des östlichen Abschnitts der 1a-Lage

