

Entwicklungskonzept Ettlingen, Teilbereich Einzelhandel

– **Zustimmende Kenntnisnahme und Entscheidung über das weitere Vorgehen**

Beschluss: (einstimmig)

1. **Das Gutachten als Grundlage für das „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ (Bestand, Befragungen, Analysen, wichtigste Ergebnisse, Einzelhandelskonzept) wird zur Kenntnis genommen.**
2. a) **Die Verwaltung wird beauftragt, nach Beratung in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die Öffentlichkeit zu informieren bzw. zu beteiligen.**
 - b) **Die Festlegung**
 - **eines zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,**
 - **einer Sortimentsliste (innenstadtrelevant/nicht innenstadtrelevant) und**
 - **von Gebieten nach Zulässigkeit von Sortimenten**

auf der Grundlage des „Entwicklungskonzepts Einzelhandel“ ist dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorzulegen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Ettlingen steht, wie viele andere Städte auch, ökonomisch und strukturell sich ständig verändernden Randbedingungen im Einzelhandel gegenüber. Deshalb wurden in der Vergangenheit etwa im 10-Jahres-Abstand große Einzelhandelsgutachten erstellt. Dazwischen wurden aus spezifischen Anlässen besondere Fragestellungen gutachterlich beantwortet. Die Erkenntnisse waren unverzichtbar und flossen in viele Entscheidungen zur Stadtentwicklung ein. Es ging dabei unter anderem um Sachverhalte wie „Stärkung des Mittelzentrums Ettlingen“, „Märkte auf der grünen Wiese“, „Einzelhandelszentralität“, „Ansiedlung von großflächigen Märkten in halbintegrierten Lagen“, „Attraktivität der Altstadt“, „Auswirkung einzelner Vorhaben“.

Seit der letzten großen Untersuchung (1997) sind zehn Jahre vergangen. Der Markt und die Rahmenbedingungen haben sich stark verändert. ECE Karlsruhe und FOC Roppenheim sind Beispiele dafür. Auch der Einzelhandelsbesatz in Ettlingen hat sich verändert. Trotz vieler früherer und aktueller Bemühungen, die zentralörtliche Einkaufslage, die in Ettlingen fast identisch mit der historischen Altstadt ist, zu stärken, besteht die permanente Notwendigkeit die einzelnen Aktivitäten an einer Strategie auszurichten. Die verschiedenen Akteure können für sich selbst und das Gesamte nur den besten Effekt erzielen, wenn sie abgestimmt handeln.

Die Stadtverwaltung hat deshalb Ende 2007 ein „Entwicklungskonzept für die Stadt Ettlingen“ beauftragt, welches die Teilbereiche „Einzelhandel“ und „Gewerbe/Dienstleistungen“ beinhaltet. Ziel ist, neben einer genauen Kenntnis der aktuellen Situation, strategische Entwicklungskonzepte mit Maßnahmenvorschlägen zu erhalten.

In dieser Vorlage wird zunächst nur das „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ besprochen. Das „Gewerbeentwicklungskonzept“ folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

2. Entwicklungskonzept Einzelhandel

Das in Lörrach und Dortmund angesiedelte Büro Dr. Donato Acocella hat bereits für viele Städte und Gemeinden mit Erfolg entsprechende Konzepte erarbeitet, die sich durch eine breite Sicht auf die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung auszeichnen. Nicht nur der Einzelhandel spielt eine Rolle bei der Attraktivität und Funktionalität der Stadt. Kultur, Gastronomie, Dienstleistungen aller Art, Wohnen, Stadtgestalt und Verkehr sind ebenfalls Faktoren, die zu beachten sind.

Deshalb hat die Verwaltung Herrn Dr. Donato Acocella den Auftrag zur Erstellung des Entwicklungskonzepts erteilt.

Inhaltlich wurde eine Ist-Analyse zum Einzelhandel in Ettlingen und zur Versorgungssituation erstellt. Es wurde eine Befragung der Einzelhändler, der Passanten, der Kunden und Besucher durchgeführt. Gemeinderat, Presse und Einzelhändler wurden von der Verwaltung über die Erstellung des Konzepts bereits informiert. Der Arbeitskreis Stadtmarketing wurde ebenfalls im Zusammenhang mit den Befragungen über die Erstellung des Konzepts informiert, mit positiver Resonanz.

Im ersten Schritt werden nun die zuständigen Gremien über die Ergebnisse (Bestand, Befragungen, Analysen, Ergebnisse) informiert, mit der Möglichkeit und Notwendigkeit einer ersten Diskussion und Beratung.

Dabei wird besonders auch die Zielsetzung des „Einzelhandelkonzepts“ erläutert, zur verlässlichen räumlichen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung die notwendigen Rechtsgrundlagen zu schaffen.

3. Weiteres Vorgehen

Wenn der Gemeinderat öffentlich über die bisherigen Erkenntnisse beraten hat, soll die Öffentlichkeit informiert und beteiligt werden. Werbegemeinschaft, Einzelhändler, Akteure etc. sollen dazu befragt und eingebunden werden, so dass die letztendliche Beschlussfassung des Gemeinderates auf einer breiten Grundlage erfolgen kann.

Basierend auf dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ sollte der Gemeinderat zu gegebener Zeit auf der Basis des BauGB und der BauNVO

- die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- die Festlegung einer Sortimentenliste (innenstadtrelevant/nicht innenstadtrelevant)
- die Festlegung von Gebieten nach Zulässigkeit von Sortimenten

beschließen. Diese Festlegungen sollen letztlich den Einzelhändlern und Akteuren in der Innenstadt einen gesicherten Hintergrund für Investitionen schaffen und ein Anreiz zu weiterem unternehmerischem Engagement sein. Die bereits seit Jahren in Ettlingen praktizierten Regelungen zum Einzelhandel in Bebauungsplänen und bei Baugenehmigungen, die zur Stützung der zentralen städtebaulichen Lage dienen, können somit untermauert bzw. neu ausgerichtet werden.

Im Detail wird auf die für alle Mitglieder des Gemeinderats beigefügte Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens als Grundlage für das „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ verwiesen.

Das Gutachten wird von Herrn Dr. Acocella in der Sitzung mündlich vorgetragen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.11.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Herr Dr. Acocella erläutert die wesentlichen Ergebnisse des Entwicklungskonzepts.

Stadtrat Müller bezieht sich auf die Aussagen von Herrn Dr. Acocella zur historischen Altstadt und stimmt diesen zu. Er weist die Aussage aus dem Gutachten zurück, dass die Bindungsquote in Ettlingen dadurch erhöht werden könne, dass mehr Drogerien und Parfümerien in Ettlingen angesiedelt werden. Ebenso ist er der Meinung, dass bei der Abbildung über die Bindungsquoten der Balken für die Kategorie Sport/Freizeit zu lang sei. Er stimmt der Aussage zu, dass man mit dem Bereich „Hausrat“ in Ettlingen nicht gut bestückt sei, die Parkraumsituation seiner Meinung nach schon verbessert worden sei und der Handel an diesem Thema dran wäre. Er wirft die Frage auf, was unter der Kategorie „Angebote an privaten Dienstleistungen“ zu verstehen wäre, ob hiermit Ärzte, Rechtsanwälte etc. gemeint seien. Zu Ziffer 3.4.2 Standortpotenziale innerhalb der abgegrenzten Innenstadt erläutert er, dass bei ihm Wehmut aufkomme, da er in Ettlingen einen großen Kaufhof o. ä. vermisse. Er weist darauf hin, dass die Fläche vor der Sparkasse und dessen Nutzung schon lange Thema im Stadtmarketingausschuss sei. Außerdem müsse in dem ehemaligen Postgebäude ein Kaufhaus untergebracht werden und er betont, dass er keine tote Stadt wolle und er die einheitlichen Kernöffnungszeiten in der Stadt begrüße, mit Ausnahme von zwei bis drei Geschäften, die sich bedauerlicherweise diesen Kernöffnungszeiten nicht anschließen. Er stimmt dem Beschlussvorschlag für die CDU-Fraktion zu.

Stadträtin Kölper erläutert, dass in diesem Gutachten die Zielvorstellungen von Ettlingen dargestellt werden und diese in Teilen auch umgesetzt werden könnten. Sie wirft die Frage auf, welche Konsequenzen Verwaltung und Gemeinderat aus diesem Gutachten ziehen und verweist auf die Vorrasschau bis zum Jahr 2020, die sehr mutige Ideen habe. Sie vertritt die Auffassung, dass man sich auf einige Vorhaben konzentrieren sollte und die FE bereits vor vier Jahren den Weißenburger Hof als Entwicklungsmöglichkeit gesehen haben, auch im Hinblick auf die Zusammenlegung von Verkaufsflächen. Sie führt weiter aus, dass sie als Fazit aus dem Gutachten mitnehme, dass ein großer Frequenzbringer in der Innenstadt fehle und man in einzelnen Sparten einen hohen Kaufkraftabfluss habe. Ihrer Meinung nach sollte daher in Werbung im Umland investiert werden. Ihrer Meinung nach würde sich die Zentrenorientierung der Firmen ändern und das Gutachten nütze dahingehend, dass die Stadt vorausschauend und steuernd reagieren könne. Sie stimmt für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Lorch vertritt die Auffassung, dass die Ettlinger Kernstadt vielfältige Potenziale biete, die ausgebaut werden müssen und eine hohe Bindungsquote vorhanden sei, trotz des nur 10 km entfernten Karlsruhe. Er stellt klar, dass bei dem geplanten FOC in Roppenheim ein Abzug der Bindungsquote von bis zu 10 % drohe. Er ergänzt, dass das Parkraumangebot in jeder Stadt bemängelt werde. Zur Aussage, dass in der Innenstadt ein großer Magnet fehle wirft er die Frage auf, was in der nordöstlichen Innenstadt anderes untergebracht werden könne und er eher Chancen beim derzeitigen Postgebäude sehe. Er informiert darüber, dass die SPD im Jahr 1999 die Bürger aufgemuntert habe, gegen eine Stadtparkbebauung zu unterschreiben und damals 4000 Unterschriften zusammen gekommen seien und der Stadtpark als grüne Oase beibehalten werden sollte. Um das Beleuchtungskonzept der Stadt zu ergänzen, schlägt er vor, die Rückseite des Rathauses zu beleuchten. Er bittet darum, in diesem Zusammenhang auch an das Nahversorgungskonzept für die Stadtteile zu denken und stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Siess macht darauf aufmerksam, dass die Gruppe der Grünen das Gutachten zur Kenntnis genommen habe, aus seiner Sicht jedoch nicht viel Neues darin zu finden sei. Zu Beschlussziffer 2a der Verwaltungsvorlage schlägt er vor, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens im Amtsblatt zu veröffentlichen. Zum Gutachten selbst erläutert er, dass die Parkraumsituation in Ettlingen gut sei und die Stärken und Schwächen Ettlingsens gut aufgezeigt werden würden. Er stimmt der Aussage zu, dass eine der Innenstadt-Stärken die zahlreichen Cafés seien und eine Schwäche durchaus der fehlende Kernzentrumsmagnet wäre. Er stimmt für die Grünen dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Lumpp erläutert den Beschlussvorschlag und den Sinn dieses Gutachtens. Sie zitiert aus der Verwaltungsvorlage, dass „trotz vieler früherer und aktueller Bemühungen die zentralörtliche Einkaufslage, die in Ettlingen fast identisch mit der historischen Altstadt ist, zu stärken, die permanente Notwendigkeit bestehe, die einzelnen Aktivitäten an einer Strategie auszurichten.“ Sie glaube nicht, dass im Industriegebiet nur Industrie und Einzelhandel in der Innenstadt angesiedelt werden solle. Sie ergänzt, dass sie froh sei, wenn bestimmte Artikel, wie beispielsweise für den Campingbereich, überhaupt in Ettlingen vorhanden seien, egal ob dies zentrumsnah ist oder nicht. Sie begrüßt, dass dieses Konzept öffentlich vorgestellt werden solle und verweist auf folgenden Satz aus dem Gutachten: „Bei den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten weisen diese nicht integrierten Standorte einen Verkaufsflächenanteil von rund 14 % auf: Diese Angebote sind hier nicht funktionsadäquat angesiedelt. Damit werden rund 16 % des gesamtstädtischen Umsatzes im Bereich der üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten generiert.“ Sie stellt klar, dass für sie es von Interesse gewesen wäre, wie die Fragebögen konzeptioniert gewesen seien. Auch sie vertritt die Auffassung, dass die Probleme und Schwächen Ettlingsens bekannt seien und auch sie der Aussage nicht zustimmen könne, dass zu wenig Kaufkraft aus Drogerien in Ettlingen vorhanden sei. Ihrer Meinung nach sollten im Industriegebiet mehr Flächen für den Einzelhandel angeboten werden, damit bestimmte Sortimente in Ettlingen überhaupt vorhanden seien.

Stadtrat Dr. Böhne ist überzeugt davon, dass die Ergebnisse der Publikumsumfrage im wesentlichen schon bekannt seien. Er vertritt die Auffassung, dass die Aussagen zu einzelnen Bereichen - beispielsweise beim Finanzamt - Wunschträume seien und der Einzelhandel auch nicht auf die Innenstadt beschränkt werden sollte und seiner Meinung nach auch die Post einen zentralen Standort benötige. Er wirft die Frage auf, warum auf dem Gebiet der Firma koehler decor, das lediglich 100 m von der Innenstadt entfernt sei, kein Einzelhandel untergebracht werden solle, genauso wie beim Gelände der Feuerwehr. Er weist darauf hin, dass einzelne Geschäfte am Existenzminimum kratzen, da die Mieten in der Innenstadt sehr hoch seien. Er lässt wissen, dass er Schwierigkeiten habe, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Oberbürgermeisterin Büssemaker verweist auf die Gründung der Ettlinger Gilde und dass deren Mitglieder ein ähnliches Bild, wie im Gutachten dargestellt, erläutert hätten. Sie lässt wissen, dass Ettlingen durch die inhabergeführten Geschäften leben würde und dass nicht nur Roppenheim, sondern auch die U-Strab in Karlsruhe kommen und Kaufkraft abziehen werden. Sie informiert darüber, dass sich Ettlingen für den „Focus Innenstadt“ beworben habe und es hierzu ein Buch gäbe, dass den Fraktionsvorsitzenden zugehen werde und ähnliche Ergebnisse wie im Gutachten enthalte. Sie erläutert, dass „Dienstleistung“ nicht nur Ämter und Verwaltung, sondern auch Ärzte, etc. beinhalte.

Herr Dr. Acocella wirft die Frage auf, warum es die im Gutachten aufgeführten Schwächen noch gäbe, wenn diese dem Gemeinderat längst bekannt seien. Er stellt klar, dass er in seinem Gutachten den Blick über das Jahr 2009 hinauslenken wolle und es ein langer Prozess sei, die Altstadt attraktiv zu halten. Seiner Meinung nach müsse sich der Gemeinderat über Standorte wie beispielsweise die Post, Polizei, etc. Gedanken machen, wenn diese irgendwann einmal frei und weiterentwickelt werden müssen. Er fordert die Gemeinderäte auf, sich Visionen für diese Gebiete zu machen. Er ergänzt, dass die Bevölkerungsentwicklung be-

dacht werden müsse und das Volumen, das an Geld ausgegeben werden könne, langfristig stagnieren werde und die Stadt immobilienwirtschaftlich gesehen mehr aktiv werden müsse. Er schlägt daher vor, die Kommunikation miteinander und auch mit den Immobilienmaklern etc. zu verbessern. Er stellt klar, dass die Stadtteile in diesem Gutachten ebenso berücksichtigt worden seien und es schwierig werde mit der Nahversorgung in den Stadtteilen, wenn beispielsweise in der Innenstadt ein Lidl vorhanden sei. Er betont, dass das Gutachten bezwecken solle, dass bestimmte Dinge noch einmal in das Bewusstsein gerufen werden.

Stadtrat Foss widerspricht der Aussage von Stadträtin Lumpp, dass es egal sei, wo fehlende Elemente in Ettlingen angesiedelt werden. Er verweist auf Aussagen von Herrn Dr. Vetter und dass dieser gesagt habe, dass man in der Innenstadt ein großes Kaufhaus als Anziehungspunkt benötige und Ettlingen sich den Namen „Stadt der kurzen Einkaufswege“ gegeben habe. Er stellt klar, dass die Idee des großen Magneten in der Innenstadt weiterverfolgt werden sollte.

Stadträtin Kölper informiert, dass sie die Aussage im Gutachten nicht teilen könne, dass ein Bau- und Gartenmarkt keine hohe Bindungskraft mit sich bringe und sie an das Iben-Areal erinnere, dass zu einem Gartencenter ausgebaut werden solle. Sie erkundigt sich, warum es in dieser Sache nicht voran gehe.

Stadtrat Künzel hebt hervor, dass es viele Initiativen und Organisationen in Ettlingen gäbe, die sich mit der Innenstadt und Verbesserungsmöglichkeiten beschäftigen. Er lässt wissen, dass in dem Gutachten der Focus auf der Innenstadt läge und wirft die Frage auf, was mit den Stadtteilen sei. Er weist darauf hin, dass der Gemeinderat und die Verwaltung beim Thema Innenstadtentwicklung nicht untätig gewesen seien und es beispielsweise seit langem auch Diskussionen um das Postareal gäbe.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier informiert, dass die Stadtteile in dem Gutachten sehr wohl berücksichtigt worden seien und dem Gemeinderat vorerst die Kurzversion des Gutachtens vorgelegt worden sei und eine ausführliche Fassung noch übersandt werden würde. Sie stellt klar, dass die Stadt zwar die Rahmenbedingungen schaffen könne, jedoch ein Täter vorhanden sein müsse.

Herr Dr. Acocella stellt klar, dass er aus den insgesamt 160 Folien einen 15-minütigen Vortrag machen müssen und daher nicht alle Aspekte bei dem Vortrag berücksichtigt werden konnten. Er wirft nochmals die Frage auf, warum die bestehenden Defizite noch nicht verbessert worden seien, wenn die Aussagen des Gutachtens dem Gemeinderat schon bekannt seien. Er berichtet, dass ein Baumarkt große Gewerbeflächen benötige und es dem Gemeinderat es wert wäre, eine hohe Anzahl an Gewerbeflächen hierfür bereitzustellen und man müsse sich dies im Abwägungsprozess bewusst machen. Seiner Meinung nach bräuchten die Akteure einen verlässlichen Rahmen, den die Stadt vorgeben müsse.

Stadträtin Lumpp erinnert daran, dass verschiedene Geschäfte in der Innenstadt gestorben seien, da beispielsweise CDs schon vorher in Karlsruhe gekauft worden seien und der kleine Ettlinger Laden daher geschlossen werden musste. Sie fügt dem hinzu, dass die Leute beispielsweise auch in einen großen Baumarkt fahren würden, anstatt in fünf einzelne Geschäfte in Ettlingen.

Stadtrat Reich vertritt die Auffassung, dass der Andienungsverkehr ab 10 Uhr vormittags aus der Innenstadt bleiben müsse und die Werbeschilder aus dem Weg geräumt werden müssten und dies ein Anfang für Ettlingen wäre.

Stadtrat Müller stellt klar, dass der Stadtmarketingausschuss viele Ergebnisse aus dem Gutachten auch schon erarbeitet habe.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker erläutert, dass das Gelände von Iben ein Privatgrundstück sei und sie in nichtöffentlicher Sitzung nähere Erläuterungen geben werde. Sie informiert darüber, dass das Kultur- und Sportamt das Thema „Vermüllung der Innenstadt“ mit den Einzelhändlern zusammen angehe und das Ziel für das Jahr 2009 sei, die Plakatständer, Stühle und den Blumenschmuck einheitlich zu gestalten.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -