



Digitale Informationsveranstaltung zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts

Datum: 06.05.2021
Uhrzeit: 18:30 bis 20:00 Uhr

Teilnehmende: ca. **36 Personen**

Agenda

- Begrüßung
- Technikeinweisung
- Thematische Einführung und Vorstellung des Märkte- und Zentrenkonzepts
- Vorstellung des Leerstands-Management
- Fragerunde
- Ausblick

Fragerunde

Zum Wollhaus: es gab doch mal einen Planungs-/Beteiligungsprozess - wie/wann wird es dort weitergehen bzw. was war der letzte Stand?

Beim Wollhaus gab es vor ein paar Jahren einen Sanierungsprozess, der jedoch gestoppt wurde. Die Problematik liegt hier bei den privaten Eigentümern bzw. den unklaren Eigentumsverhältnissen. Daher kann man dazu momentan nicht sagen, wie es weitergeht.

Wie wird die Fläche des ehem. Kaufhaus Barthel in Zukunft genutzt?

Auch für diese Fläche gibt es ein Bebauungsplanverfahren, was eine Hotelnutzung vorsieht. In diesem Fall wird dort ein 3 Sterne Holiday Inn gebaut.

Warum hat Biberach den Zentrum C Status verloren, während Kirchhausen weiterhin so eingestuft wird?

In Kirchhausen ist die Lage so, dass der Lebensmittelmarkt im Ortskern angesiedelt ist und ergänzend kleinere Lebensmittel- und Nahversorgungsgeschäfte und Einzelhandelsgeschäfte sowie sonstige ergänzte Nutzung vorhanden sind. In Biberach ist das Problem, dass der Lebensmittelmarkt sehr weit am Stadtrand liegt (im Bereich Finkenbergl) und die ganzen ergänzten Nutzungen und Einzelhandelsläden im Zentrum verortet sind. Dieser Discounter wird als Nahversorgungszentrum geführt, kleinflächigere Einzelhandelsbetriebe wie zum Beispiel der Bäcker oder der Metzger werden nach wie vor in Biberach zulässig sein.

Wie ist der aktuelle Stand des Masterplan Innenstadt und wie stimmt das Märkte- und Zentrenkonzept mit dem Masterplan überein oder ist es das Gleiche, was dann beschlossen werden soll?

Zuerst wird die Information der Öffentlichkeit durchgeführt. Ab Montag, den 10. Mai wird die öffentliche Auslage starten, bei der jede/r Heilbronner*inn bzw. auch wer sich damit verbunden fühlt eine Stellungnahme abgeben kann. Hierüber kann eine Betroffenheit oder Bedenken ggü. der Maßnahme geäußert werden oder auch Hinweise zu angebrachten Maßnahmen geben, wo evtl. noch etwas angepasst werden sollte. Das Konzept wird einen Monat öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen können per E-Mail unter planung+baurecht@heilbronn.de oder auch über die Postanschrift eingereicht werden. Sobald alle Stellungnahmen eingegangen sind, werden diese abgewogen und geschaut wo es ggf. Nachbesserungsbedarf gibt, sodass der vorliegende



Konzeptentwurf von Herrn Wagner überarbeitet werden kann. Das aktualisierte und verbesserte Konzept wird dann in die Gemeinderatsrunden gegeben, um das Konzept beschließen zu lassen. Im Vorfeld werden noch alle Bezirksbereite beteiligt. Damit es eine möglichst breite Akzeptanz in der Bevölkerung hat, wurde der Partizipationsprozess gestartet.

Die Sülmerstraße soll für Passanten und Einkäufe uninteressant sein, dieses Märkte- und Zentrenkonzept geht hierauf jedoch weniger spezifisch ein, ist das dann eher die Aufgabe von Herrn Ernesti dieses zu befüllen bzw. auch versuchen, manche Geschäfte dort nicht unterzubringen?

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist die planerische Grundlage, um den Einzelhandel vom Stadtkreis systematisch in der Bauleitplanung zu steuern. Mit dem Masterplan Innenstadt gibt es ein zweites Konzept wo genau diese Themen bearbeitet. Dieses Instrumentarium bietet eine gute Grundlage dafür. Durch das Dinkelackerareal, wird auch Richtung K3 mehr Schwung in diesen Bereich kommen, um den Einzelhandel wieder mehr zu beleben.

Das Märkte- und Zentrenkonzept hat seinen Fokus auf den Schutz der Einzelhandelsstruktur, das heißt, die Innenstadt vor äußeren Einflüssen zu bewahren und auf regionaler Ebene zu argumentieren, zum Beispiel, wenn eine Nachbarkommune ein großes Einkaufszentrum am Stadtrand bauen möchte. Das ist hier ein weiterer Schutzfaktor, was das Märkte- und Zentrenkonzept bietet.

Frage zu den entstehenden Hotels: Was ist denn die Intention dahinter, dass in der Innenstadt momentan mehrere Hotels angesiedelt werden? An der Weinsberger Straße, das Park Hotel an der Harmonie und jetzt noch das Holiday Inn beim ehem. Kaufhaus Barthels - in unmittelbarer Nähe.
Es gibt von der Stadt aus keine Intention. Es ist jedoch so, dass es die Nachfrage nach Hotelbetreibern gibt und eine Marktforschung darüber betrieben wurde. Die großen Städte sind diesbezüglich gesättigt, nun liegt das Interesse der Hotelbetreiber bei den mittelgroßen Städten. Heilbronn hat hierfür eine gute Wirtschaftslage, ist großer Wirtschaftsstandort und hat mit der Harmonie ein ausgebautes Kongresszentrum, was jetzt auch mehr genutzt wird. Daher steigt auch die Nachfrage nach Hotelübernachtung gerade im Geschäftskreisbereich.

Frage zu der Schutzfunktion des M.-Z.-Konzeptes: gibt es viele Anfragen von außen zu angedachten Ansiedlungen, welche aufgrund der Ausrichtung abgelehnt werden? Z.B. von solchen Märkten wie Action
Das Märkte- und Zentrenkonzept sagt nur aus, dass es gewisse Lagen in Heilbronn gibt, die einen bestimmten Funktionsauftrag bekommen. Im Hauptzentrum Innenstadt sollen mit dem Textileinzelhandel generell alle Nahversorgungsrelevanten Märkte untergebracht werden. Die ganzen Anfragen dazu gehen jedoch nicht im Planungs- und Baurechtsamt ein, sondern landen beim Herrn Ernest (Wirtschaftsförderung). Anfragen die das Planungs- und Baurechtsamt betreffen, sind eher im Bereich des Einzelhandels. Überwiegend sind es die Märkte, die wir alle kennen. Hier wird dann geschaut, wo die letzten Versorgungslücken gefüllt werden können. Versorgungslücken werden im Konzept aufgezeigt. Eine Versorgungslücke liegt zum Beispiel im Bereich der Böllinger Höfe, hierfür wird momentan ein Bebauungsplan erstellt, um diese Lücke mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts zu schließen.

Bei Anfrage findet ein intensiver Austausch unter Beachtung der planungsrechtlichen Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzepts statt. Wie am Beispiel der Böllinger Höfe wird aufgrund einer Anfrage in intensivem Austausch geschaut, eine Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu ermöglichen. Bzgl. der Frage der Ablehnung, wird bei einem Leerstand zusammen mit den jeweiligen Fachämtern geprüft, was vor Ort möglich ist. Ein Baumarkt oder ein IKEA in der Innenstadt (Beispiel von Herrn Wagner in der Präsentation) wäre hier nicht zielführend. Dies wird bei den Anfragen und Rücksprachen auch berücksichtigt.



Frage zu Drogeriemarkt im Bereich der westlichen Stadtteilen, das schon seit vielen Jahren ein Thema ist. Nachdem Schlecker aus Kirchhausen, Frankenbach und Biberach weggegangen ist bzw. musste, kam immer wieder die Frage auf, wo es möglich ist einen Drogeriemarkt zu eröffnen. Dies wurde im Hinblick auf das Märkte- und Zentrenkonzept immer abgelehnt. Wie den Unterlagen zu entnehmen, ist Biberach als Nahversorgungsgebiet. Nun stellt sich dir Frage, wie es möglich ist, dass die ganzen westlichen Stadtteile einen Drogeriemarkt bekommen. Wie geht man hier am besten vor? Wird über die Wirtschaftsförderung bei den Drogeriefirmen angefragt oder gibt es gar keine Chance, dass ein solcher Markt im Bereich der westlichen Stadtteile genehmigt wird.

Seitens der Wirtschaftsförderung wird wie am Beispiel der Böllinger Höfe geschaut, ob der Bedarf wiedergespiegelt wird. Je nach Bedarfslage wird das Gespräch mit den jeweiligen Akteuren aufgenommen, um zu schauen, ob es dort eine planerische Möglichkeit gibt, da nicht jeder Standort für jeden Anbieter bzw. Markt interessant ist. Dabei spielen auch die Größenverhältnisse eine Rolle. Nicht jeder Discounter / Lebensmittelmarkt tritt in derselben Größe auf.

Ergänzend in Hinblick auf das Märkte- und Zentrenkonzept, hat die Stadt hierdurch eine weitreichende Steuerung, gerade was die Nahversorgungsrelevanten Märkte angehen. Grundsätzlich ist es so, dass Drogeriemärkte in allen zentralen Nahversorgungsbereichen angesiedelt werden können. In Biberach gab es im letzten Jahr einen spezifischen Fall, wobei es um einen Drogeriemarkt ging. Da kam in der regionalen Abstimmung die Problematik auf, dass das sogenannte Kongruenzgebot bzw. das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten werden kann. In der Regionalplanung gibt es Kenngrößen, bei denen man abschätzen/nachprüfen kann, ob eine Einzelhandelsansiedlung schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche hat. In diesem Fall war es so, dass Bad Wimpfen negative Folgen hätte und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Biberach insofern nicht stattgegeben werden konnte.

Wann findet zum Masterplan Innenstadt die nächste Veranstaltung statt?

Hierzu findet in nächster Zeit keine weitere Veranstaltung statt. Der Masterplan Innenstadt wurde im Rahmen einer umfangreichen Bürgerbeteiligung erfolgreich fortgeschrieben. Es wird vereinzelt Informationsveranstaltung zu einzelnen Maßnahmen geben, zum Beispiel wird eines von diesen Themen, ein Wettbewerb sein, zu dem in nächster Zeit informiert wird.

Ausblick

Am Montag, den 10. Mai, startet die öffentliche Auslegung des Märkte- und Zentrenkonzepts. Die Planungsunterlagen können unter der städtischen Homepage www.heilbronn.de – Planen und Wohnen – Stadtplanung abgerufen werden. Anmerkungen, Hinweis, Bedenken etc. können in Form einer kleinen Stellungnahme per Mail an planung+baurecht@heilbronn.de oder über die Postanschrift eingereicht werden. Zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses sollte die Adresse mit angegeben werden. Alle Stellungnahmen werden dann abgewogen und den Anfragenden mitgeteilt werden. Alle eingereichten Stellungnahmen, werden dem Gemeinderat anonymisiert vorgelegt, damit diese bei den Überlegungen mitberücksichtigt werden können.

Der nächste Schritt nach Abschluss der Beteiligung wird der Beschluss des Konzeptes sein. Das heißt, dass die Bezirksbeiräte beteiligt werden und das Konzept im Anschluss dem Gemeinderat vorgelegt wird. Dann wird das Konzept auch bei der weiteren Bearbeitung der alten Bebauungspläne berücksichtigt, sodass auch Einzelhändler in der Innenstadt die Sicherheit haben, dass sich der Einzelhandel auch nur in den ausgewiesenen Bereichen konzentrieren wird.