

Protokoll der ersten Sitzung des „Runden Tisches Zentrenkonzept Einzelhandel“ am 30. Jan. 2019, 17:30 Uhr, Rathaus Mainz, Erfurt-Zimmer

Teilnehmer:

(siehe Anhang)

Frau Beigeordnete Matz begrüßt die Teilnehmer und erläutert Sinn und Zweck der Zusammenkunft. **Herr Dr. Kerbeck** erklärt anhand einer Bildschirmpräsentation die Ziele, Inhalt, Rechtsgrundlagen und Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel. Frau Beigeordnete Matz regt anschließend an zu hinterfragen, ob das Zentrenkonzept Einzelhandel noch die gewünschte fördernde Wirkung für den Einzelhandel der Stadt hat, die gesetzten Ziele noch erfüllt würden oder ob es überholungsbedürftig sei. In räumlicher Hinsicht solle die Überprüfung die Innenstadt wie die Stadtteile umfassen.

Herr Sebastian (Einzelhandelsverband Rheinland-Pfalz) hat keine Probleme mit dem Zentrenkonzept und verlangt vor einer möglichen Änderung vertiefte Informationen über Bedarfe, Potenziale und über- bzw. unterrepräsentierte Einzelhandelssortimente im Stadtgebiet zu erarbeiten. Gefühlte Mängel würden objektive Erhebungsbefunde nicht ersetzen.

Herr Dr. Kerbeck antwortet, dass zu diesem Fragenkomplex eine Potenzial- und Bedarfsanalyse erarbeitet werden könnte, die Ergebnisse solcher Analysen jedoch keine Fixwerte für das Marktgeschehen darstellten.

Herr Lange (Gewerbeverein Stadtteil Neustadt und Bleichenviertel e.V.) findet, dass das Zentrenkonzept Einzelhandel an zwei Stellen ein Hemmnis sei: Einmal könnten auf Basis des Konzeptes die beiden Filialen von Aldi bzw. Lidl am Bismarckplatz (Hattenbergstraße) nicht erweitern. Damit würde die Versorgung der Bevölkerung der Neustadt mit preisgünstigen Produkten gehemmt. Daneben unterbinde es die Errichtung von solchen Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Alten Lokhalle (Mombacher Straße). Seiner Meinung nach sei unerheblich, ob es das Zentrenkonzept gäbe oder nicht. Das Problem sei die zu große Innenstadt. Diese solle einschließlich des Bereichs des „Tripols“ in verkleinerter Form neu definiert werden. Unerheblich in der Wirkung aus Sicht der Innenstadt und seines Stadtteils sei, ob in Hechtsheim oder in Wiesbaden neue Einkaufsmöglichkeiten errichtet würden. Bei einer Errichtung im Mainzer Stadtgebiet würden aber Gewerbesteuerereinnahmen entstehen.

Frau Stieb (Gewerbeverein Hechtsheim e.V.) erklärt, dass der Gewerbeverein Hechtsheim das Zentrenkonzept immer aktiv unterstützt habe. In der letzten Zeit seien aufgrund der Entwicklung im Ortskern von Hechtsheim jedoch Zweifel über dessen Wirksamkeit aufgekommen. Denn mit dem Konzept würden die Kunden nicht in den Zentren gehalten. Z.B. habe es früher in Hechtsheim fünf Metzgereien gegeben, soeben habe die letzte aufgegeben. Sie selber würde mit ihrem Kosmetikgeschäft die Auswirkungen des Online-Handels massiv spüren und setze deshalb verstärkt auf die Dienstleistungen. Der Kundenverlust sei massiv überall zu spüren. Sie würde einen moderneren Ansatz des Zentrenkonzeptes befürworten.

Frau Obermann (Handwerkskammer für Rheinhessen) führt aus, dass die Kammer Zentrenkonzepte grundsätzlich begrüße. Denn die verbrauchernahen Handwerksbetriebe seien auf funktionierende Zentren angewiesen. Sie benötigen lebendige Innenstädte und Ortskerne. Die großflächigen Anbieter auf der „Grünen Wiese“ würden eine ungleiche Konkurrenz darstellen. Im Nebeneffekt würden Zentrenkonzepte den Handwerksbetrieben ermöglichen, im Wettbewerb um knappe Gewerbeflächen mitzubieten. Die Immobilienpreiskonkurrenz der großflächigen Handelsbetriebe wäre sonst übermächtig. Das Zentrenkonzept sei kein Allheilmittel, aber ein notwendiger Baustein und Rahmen zur Entwicklung und Erhalt des städtischen Einzelhandels.

Herr Jertz (Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen) spricht sich für lebendige und attraktive Innenstädte aus. Eine Änderung des Zentrenkonzeptes zu diskutieren, sei nur mit einer politischen Mehrheit sinnvoll. Neben dem Zentrenkonzept seien Themen wie die Erreichbarkeit der Innenstadt, die Parkgebühren und die Attraktivität gleichgewichtige Themen. Hier müsse die Stadtpolitik reagieren. Auch das Thema Einkaufserlebnis müsse neu belebt werden.

Herr Lepold (Werbegemeinschaft des Mainzer Einzelhandels e.V.) wünscht sich auch eine höhere Zentralitätskennziffer der Stadt. Jedoch müsse diese durch Umsatzverbesserungen in der Innenstadt erfolgen, etwa durch die zeitnahe Entwicklung und Belegung des Ludwigstraßen-Zentrums (Karstadt). Nur so könne dem wachsenden Online-Handel begegnet werden. Dem Innenstadthandel ginge es schlecht, aber es handele sich um die Innenstadt. Er hänge nicht am Begriff des „Tripols“, jedoch müsse eine Kernzone wie diese definiert sein. Er plädiert dafür, das Zentrenkonzept in seiner jetzigen Form umzusetzen, ansonsten befürchte er zunehmende Leerstände in der Innenstadt. Die Änderung des Einkaufsverhaltens habe nichts mit dem Zentrenkonzept zu tun. Angesichts von Flächenüberhängen sollten keine neuen Flächen geschaffen werden.

Herr Scherer (Einzelhandelsverband Rheinland-Pfalz) berichtet, dass Ansiedlungen bestimmter Geschäfte häufig an der baulichen Stadtstruktur, seltener an einem Zentrenkonzept scheitern würden. Prinzipiell könne der Handel auch mit kleineren Geschäftsflächen arbeiten. Die Stadtpolitik müsse die langfristigen Ziele des Städtebaus in den Vordergrund stellen, nicht die individuellen und kurzfristigen Wünsche der Handelsunternehmen. Innenstädte und Ortskerne würden nicht alleine vom Handel, sondern auch von Gastronomie, Kultur und Unterhaltung geprägt, wobei diese Nutzungen nicht ausfüllend und zudem konfliktbehaftet seien. Er plädiert für eine Verlangsamung und Steuerung der Entwicklungsprozesse. Es sei zu bedenken, dass einmal aus den Zentren ausgelagerte Nutzungen nie mehr zurückgeholt werden könnten.

Frau Klima (Centermanagement Römerpassage) begrüßt das Zentrenkonzept Einzelhandel und das Tripol-Konzept für die Innenstadt. Ein Verzicht auf diese Steuerungsinstrumente sei ein falsches Signal für die Eigentümer der Immobilien und deren Investitionsbereitschaft. Für eine weitere Diskussion wünscht sie konkrete Änderungsvorschläge nach Art, Lage und Betroffenheit.

Frau Matz regt in einem Zwischenfazit an, dass die Akteure im Gespräch bleiben sollten. Sie plädiert dafür, den Bürgern auch in den Randgebieten den wohnungsnahen Einkauf

zu ermöglichen und fragt, warum dies wie im Falle Decathlon in Wallau und Wiesbaden, aber nicht in Mainz möglich sei. Die Belange müssten untereinander abgewogen werden. Das Problem der kleinen Betriebe, wie z.B. der Metzger sei nicht nur das Einkaufsverhalten, sondern auch die fehlenden Nachfolger.

Herr Sebastian befürchtet, dass durch die Schaffung neuer Flächen außerhalb der Zentren ein Sog aus den Stadtkernen heraus erfolgt. Er schlägt vor, dass die Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz, die Aufgabe gezielter proaktiver Bestandspflege und Ansiedlungswerbung für gewünschte Branchen übernimmt sowie ein Leerstandsmanagement betreibt. Dafür sei eine erhöhte Personalausstattung notwendig. Fehlende Angebote sollten in der Innenstadt angesiedelt werden. Das zu beobachtende Einwohnerwachstum alleine bedeute keinen zusätzlichen Umsatz. Auch müssten die schwierigen Rahmenbedingungen des zentrumsorientierten Einzelhandels wie Erreichbarkeit, Parkgebühren sowie Fahrpreise im ÖPNV angegangen werden.

Frau Obermann ergänzt, dass viele ansiedlungswillige Unternehmen nicht anfragen, sondern eher auf Ansprache warten würden.

Frau Weisshaupt (Interessengemeinschaft Historische Altstadt e.V.) ist der Überzeugung, dass der Markt Angebot und Nachfrage in der Innenstadt regule. Es sei an anderer Stelle anzusetzen wie z.B. an der Aufenthaltsqualität und spezifischer Willkommenskultur. In den Fußgängerzonen gäbe es zu viele Störungen durch Radfahrer und Lieferverkehr, die Parkhäuser seien ungenügend ausgezeichnet, die Wegweisung verbesserungswürdig.

Nach Meinung von Herrn Enders (Gewerbeverein Hechtsheim e.V.) könne das Zentrenkonzept angepasst werden. Kleine Betriebe würden trotz des Konzeptes schließen. Im Gewerbegebiet Hechtsheim sei alles zugebaut, deshalb könne dort nicht mehr viel passieren. Die Immobilienpreise würden davon galoppieren, viele Gewerbetreibende würden keine Flächen finden. Insoweit sei auch die Vergabe von 50.000 qm großen Grundstücken an eine Firma kritisch zu sehen. Wenn in der Innenstadt keine Flächen vorhanden seien, müssten die Firmen nach außen verlagern. Es solle mehr auf kleine Betriebe geachtet werden.

Herr Lange findet, dass viele Diskussionsbeiträge nichts mit dem Zentrenkonzept zu tun hätten. Dieses habe seine Schutzziele nicht erreicht. Im Stadtteil Neustadt würden Läden in Nebenlagen in Wohnungen umgewandelt. Die Erwartungshaltung vieler Gewerbetreibenden sei enttäuscht worden. Andere Probleme seien aber gewichtiger.

Herr Scherer erwidert, dass die Stadt mit einem Zentrenkonzept das Heft des Handelns weiterhin in der Hand hielten. Auch er sieht viele andere Probleme für den Handel wie z.B. die Umsetzung von EU-Vorgaben.

Herr Sebastian fügt an, dass Städte ohne Zentrenkonzepte jetzt schon tote Innenstädte hätten. Das Zentrenkonzept könne schwierige Entwicklungen nicht verändern, aber ohne würde es dem Innenstadthandel schlechter gehen.

Herr Dr. Kerbeck erläutert, dass das Tripolkonzept ersonnen worden sei, um die zu weitläufige Innenstadt auf einen attraktiven Kern zu konzentrieren. Es sei wünschenswert, wenn im Ludwigsstraßenzentrum nicht nur kleine Läden, sondern auch größere Flächen berücksichtigt würden.

Herr Gega betont, dass die Aufgabe der Wirtschaftsförderung zwei Seiten habe. Manche Anfrage könne nicht bedient werden, weil die Flächen fehlten. Fehlende Angebote in der Innenstadt könnten aber auch nicht erzwungen werden, man könne nur offen ein breites Angebot ermöglichen. Die Anfragen für die „Grüne Wiese“ könnten auch nicht bei einem zulässigen Randsortiment von 10% der Verkaufsfläche befriedigt werden. Die Handelsunternehmen würden bis zu 40% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente belegen wollen. (ps: Das Zentrenkonzept der Stadt Mainz lässt nur 5% der Verkaufsfläche als Randsortiment zu...Anm. d. V.)

Frau Matz fasst die Diskussion zusammen. Es gäbe Befürworter und Gegner des Zentrenkonzeptes. Wichtig sei allen, dass die Attraktivität der Stadt gesteigert wird. Letztlich würde das Kundenverhalten über den Ort des Einkaufs entscheiden, nicht die Politik oder das Baugesetzbuch. Ein Zentrenkonzept sei ein massiver Eingriff in die Gewerbefreiheit, deshalb sollte nur bei nachgewiesenem Nutzen zu diesem starken Instrument gegriffen werden. Die Marktentwicklung könne und dürfe nicht gelenkt werden. Wirtschaftsförderung ist eine freiwillige Leistung der Kommune, deshalb sei der gewünschte Service schwer auszubauen. Sie möchte verstärkt die Betroffenen des Einzelhandels zu Wort kommen lassen und die Diskussionsbeiträge als Aufgabe mitnehmen.

12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, 7. Febr. 2019
im Auftrag

gez. Schiller