



# Städtebauliches Einzelhandelskonzept

# Inhalt

Vorbemerkungen.....	3
Bestandsbeschreibung und Analyse .....	4
Standort und Lage Griesheims .....	4
Bestandserfassung und erste Standortentscheidungen.....	4
Griesheimer Einzelhandelsstandorte .....	5
Innenstadt.....	5
Nordring – Bereich Feldstraße/Ottostraße.....	7
Bereich Flughafenstraße .....	8
Bereich Südwest.....	9
Relevante Angebots- und Wettbewerbssituation .....	10
Griesheim .....	10
Umland .....	10
Regionalplanerische Vorgaben .....	11
Ziele .....	11
Konzept.....	12
Einführung.....	12
Bebauungspläne zur Stärkung der Innenstadt .....	13
Bebauungspläne zum Ausschluss von Einzelhandel .....	14
Fazit .....	17
Glossar.....	17

# Vorbemerkungen

In den letzten Jahren entwickelten sich mehr und mehr große Einzelhandelsstandorte in peripheren Lagen, eine Entwicklung die überall im Land zu verzeichnen ist.

Während die typischen, innerstädtischen Einzelhandelsgeschäfte zunehmend mit Kaufkraftverlusten zu kämpfen haben, siedeln sich große Einzelhandelsbetriebe bevorzugt in Gewerbegebieten und Ortsrandlagen an.

Dieser Trend in Richtung immer größerer Einzelhandelsbetriebe wird vor allem hervorgerufen durch ein immer größer werdendes Warenangebot, die Konzentration der Betriebe im Einzelhandelssektor und durch ein verändertes Käuferverhalten. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt heute oft in Form eines Wocheneinkaufs mit dem PKW, bevorzugt in großen Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechend breit gefächerten Angebot an Waren. Die klassischen Einzelhandelsmärkte der 80er und 90er Jahre, die mit einer Verkaufsfläche von etwa 200 m<sup>2</sup> in den Innenstädten bzw. Wohngebieten präsent waren, sind größtenteils verschwunden oder haben ihre Verkaufsfläche drastisch erhöht.

Damit einher geht auch eine andere Standortpräferenz. Großflächige Einzelhandelsbetriebe weisen massive Baukörper auf, die mit ihrer Größe oft jegliche stadtgestalterische Dimension sprengen und bereits im Einzelfall als Fremdkörper in Wohnquartieren erscheinen. Ein weiteres Problem ist in der erforderlichen hohen Anzahl von Parkplätzen zu sehen, die durch ein massives Verkehrsvorkommen gravierende negative Auswirkungen auf Wohngebiete ausüben können. Einzelhandelsbetreiber streben nicht mehr vornehmlich eine Ansiedlung in Innenstadt- bzw. Siedlungsbereichen an, sondern bevorzugen vielmehr Standorte mit einer guten verkehrlichen Anbindung. Auch daran ist zu erkennen, dass sich der Markt zunehmend seiner Kundschaft und deren Kaufverhalten anpasst.

In Griesheim hat in den letzten Jahren immer deutlicher eine Tendenz zur Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in den Bereich des Nordrings stattgefunden.

Gerade im nördlich des Nordrings gelegenen Abschnitt der Feldstraße haben sich mittlerweile verschiedenartigste Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> angesiedelt. Dieser Trend scheint ungebrochen zu sein. So häuften sich in letzter Zeit im Bereich des Nordrings weitere Anfragen für die Ansiedlung großflächiger Betriebe. Ein Grund hierfür ist die attraktive Lage am Nordring als der Nord-Tangente Griesheims. Diese Straße führt durch das Griesheimer Gewerbegebiet und ist sowohl im Osten als auch im Westen gut an die überörtlichen Straßen angebunden.

Eine noch weiter zunehmende Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, die bei einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> in Gewerbegebieten zulässig sind, bedeutete aber eine immer stärker werdende Konkurrenz für die Geschäfte der Griesheimer Innenstadt. Diese starke Konkurrenz zur Innenstadt droht letztendlich aber die dortige wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gefährden und als Begleiterscheinung zu einer Verödung des in den vergangenen Jahrzehnten mit erheblichen Kraftanstrengungen entwickelten attraktiven Zentrums von Griesheim zu führen. Besonders benachteiligt von der Verlagerung des Einzelhandels an peripheren Standorten ist stets der nicht motorisierte Teil der Bevölkerung.

Um dieser absehbaren städtebaulichen Fehlentwicklung gegenzusteuern und einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Innenstadt zu begegnen, wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das in erster Linie mit den Mitteln der Bauleitplanung eine räumliche Steuerung vornehmen kann und soll.

# Bestandsbeschreibung und Analyse

## Standort und Lage Griesheims

Griesheim liegt innerhalb der Region Südhessen im Kreis Darmstadt-Dieburg. Nachbarkommunen sind die Städte Darmstadt, Pfungstadt, Riedstadt, Groß-Gerau und Weiterstadt sowie die Gemeinde Büttelborn. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Darmstadt. Mittelzentren im Umfeld sind die Kreisstadt Groß-Gerau sowie die Städte Weiterstadt und Pfungstadt.

Durch seine sehr guten verkehrlichen und funktionsräumlichen Verflechtungen und die Lage innerhalb der Rhein-Main-Region stellt Griesheim nicht nur einen interessanten Wohnstandort mit attraktivem Wohnumfeld, sondern auch einen günstigen Standort für Gewerbe dar.

Diese Standortfaktoren spiegeln sich in der Bevölkerungsentwicklung wieder: Griesheim hatte zum Stichtag 31.12.2007 eine Bevölkerung von 25.916 Einwohnern, bezogen auf die Hauptwohnsitze. Einschließlich der Nebenwohnsitze betrug die Einwohnerzahl zum gleichen Stichtag 27.812 Einwohner. Gegenüber 1990 ist die Zahl der Einwohner um 4.730 angestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von rund 20 %. Griesheim ist damit die größte Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Hieraus wird deutlich, dass Griesheim ein bevorzugter Wohnstandort ist, was u. a. auf die verkehrsgünstige Lage und die relative Nähe sowohl zum benachbarten Oberzentrum Darmstadt als auch zum gesamten Rhein-Main-Gebiet zurückzuführen ist. Auch für die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass die positive Bevölkerungsentwicklung anhält, der die Stadt Griesheim mit der Entwicklung zusätzlicher Wohngebiete Rechnung trägt.

Die Grundstücke in den Baugebieten „Nord V“ im Nordosten der Stadt sowie in den Baugebieten „Auf dem Eberstädter Weg“ und „Auf den Pfungstädter Weg II“ im Süden sind zum Teil noch nicht bebaut. Neu erschlossen wird in den nächsten Jahren das „Wohngebiet Südwest“, dessen Bebauungsplan am 02.06.2007 in Kraft trat. Das Gebiet wird aufgrund seiner Größe abschnittsweise entwickelt und stellt die letzte große Zuwachsfläche des Wohnstandorts Griesheim dar. Hier kann mit rund 1.700 zusätzlichen Einwohnern gerechnet werden, so dass Griesheim nach derzeitiger Einschätzung in 10 bis 15 Jahren voraussichtlich eine Einwohnerzahl von ca. 30.000 aufweisen wird.

Bezüglich der Kaufkraftausstattung der Bevölkerung liegt das Niveau der Stadt Griesheim mit 110,42 deutlich über dem Bundesdurchschnitt und auch über dem Landesdurchschnitt (108,44).<sup>1</sup>

## Bestandserfassung und erste Standortentscheidungen

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den letzten Jahren erfolgte immer auf der Grundlage von Einzelfallentscheidungen unter Anwendung des geltenden Planungsrechts. Der Trend zur Errichtung von größeren Einzelhandelsbetrieben, besonders in den nördlichen Gewerbegebieten, hat sich dabei zunehmend verstärkt, Anfragen wurden für die verschiedensten Standorte gestellt, z. T. in massiver Konzentration von mehreren geplanten Fachmärkten. Um die parlamentarischen Gremien über diese Entwicklung umfassend zu informieren und Entscheidungsgrundlagen für ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu liefern, hat das Stadtbauamt eine umfassende Erhebung über die im Stadtgebiet vorhandenen und angefragten größeren Einzelhandelsbetriebe vorgelegt.

---

<sup>1</sup> Der bundesdurchschnittliche Kaufkraftindex hat den Normwert 100 (auch Kaufkraftzahl oder auch Kaufkraftkennziffer genannt). Ist die Kaufkraftzahl niedriger als 100, so liegt die Kaufkraft unterhalb des Bundesdurchschnitts. Liegt die Kaufkraftzahl dagegen über 100, so verfügen die Einwohner einer Region über eine höhere Kaufkraft als der Bundesdurchschnitt.

Diese Erhebung wurde in der gemeinsamen Sitzung von Magistrat mit Stadtplanungs- und Bauausschuss am 02.10.2006 vorgestellt und diskutiert.

Folgende Informationen waren Gegenstand der Erhebung:

- Bestand von größeren Einzelhandelsbetrieben (d. h. keine Nachbarschaftsläden)
- Anfragen über die Errichtung solcher Betriebe aus den vergangenen Monaten (ca. ein halbes Jahr zurückliegend)
- planungsrechtliche Situation (wo sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Griesheim ausgewiesen?)
- Darstellung nach Branchen in Bestand und Anfragen
- Darstellung nach Firmen in Bestand und Anfragen

Auf der Grundlage dieser Datenbasis kristallisierten sich letztlich vier Einzelhandelsschwerpunkte in Griesheim heraus, die im nächsten Kapitel näher beschrieben werden. Weitere interessante Aussagen sind zwei gutachterliche Untersuchungen der BBE Unternehmensberatung GmbH in Köln zu entnehmen. Im Jahr 2002 wurde eine „Strukturuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Griesheim“ vorgelegt. Im Jahr 2007 wurde vom gleichen Unternehmen eine „Gutachterliche Stellungnahme Sondergebiet Feldstraße/Wiesenstraße“ erarbeitet, die seinerzeit als Grundlage für den Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen diente. Dieser Antrag beinhaltete die Ausweisung von zwei Sondergebieten für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Feldstraße und in der Wiesenstraße. Letztgenannter Standort wurde allerdings nicht weiter verfolgt.

In der Sitzung des Magistrats gemeinsam mit dem Stadtplanungs- und Bauausschuss am 30.01.2007 wurde eine grundsätzliche Entscheidung über die zukünftige Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben in weiten Teilen der nördlichen Gewerbegebiete getroffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 14.02.2007 erste Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung von Bebauungsplänen in den nördlichen Gewerbegebieten gefasst, ergänzt durch Beschlüsse über Veränderungssperren, und damit grundsätzliche Weichen für das städtebauliche Einzelhandelskonzept der Stadt Griesheim gestellt.

## **Griesheimer Einzelhandelsstandorte**

In Griesheim haben sich über die Zeit drei verschiedene, über das Stadtgebiet verteilte Einzelhandelsschwerpunkte entwickelt. Daneben gibt es in verschiedenen Bereichen vereinzelt noch kleinere Läden (z. B. Bäcker, Metzger, Lebensmittel), auf die hier jedoch nicht weiter eingegangen wird. Ein vierter Standort ist durch die Bauleitplanung abgesichert.

### Innenstadt

Der Einzelhandelsstandort „Innenstadt“ verläuft im Wesentlichen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und wird von der einmündenden Hahlgartenstraße bzw. Schützenstraße und der kreuzenden Schillerstraße begrenzt. Westlich dieses Bereiches existieren zwar noch einzelne Einzelhandelsbetriebe, jedoch können diese Lagen aufgrund des stark aufgelockerten Besatzes nicht mehr dem funktional zusammenhängenden Einkaufsbereich zugeordnet werden. In diesem Innenstadtbereich ist es mit der Zeit zur Ansammlung folgender zentrenrelevanter Sortimente gekommen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung/Textilien
- Schuhe/Lederwaren
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik/Tonträger/Foto
- Optik
- Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren
- Sportartikel/Sportbekleidung
- Apotheke/Sanitätsbedarf
- Musikinstrumente

Anhand dieser Auflistung wird ersichtlich, dass es sich hierbei um Sortimente handelt, die typische Innenstadt-Merkmale aufweisen. Zentrenrelevante Sortimente haben aufgrund des für Innenstädte typischen höheren Mietniveaus in der Regel ein geringeres Flächenausmaß. Zudem verfügen die zu erwerbenden Waren/Produkte über eine gute Handlichkeit, so dass ein KFZ für den Transport nicht zwingend erforderlich ist.



Abb. 1: Standort Innenstadt

## Nordring – Bereich Feldstraße/Ottostraße

Die stärkste Zunahme von größeren Einzelhandelsbetrieben war in den letzten Jahren in den Gewerbegebieten entlang des Nordrings zu verzeichnen.

Da durch den Nordring eine sehr gute verkehrliche Anbindung – auch überörtlich - gegeben ist, kam es bereits vor allem im Abschnitt der Feldstraße sowie im Bereich der Ottostraße zu einer Ansammlung verschiedenartigster Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>. Dieser Trend scheint ungebrochen zu sein. Außerdem häufen sich in diesem Bereich die Anfragen für die Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe.

Mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel im Dezember 2007 kam es im Bereich der Feldstraße zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluss. Für die dortige Ansiedlung des Tegut-Marktes sowie für die geplante Vergrößerung des Lidl-Marktes sprach die bürgerfreundliche Entfernung zu den benachbarten Wohngebieten, vor allem zu dem neu erschlossenen Wohngebiet „Nord V“.

Der Einzelhandelsstandort am Nordring, im Bereich der Feldstraße und der Ottostraße, wird im Wesentlichen von folgenden Sortimenten und Einzelhandelsmärkten geprägt:

- Nahrungs- und Genussmittel
  - Aldi
  - Lidl
  - Plus
  - Tegut (wird z. Z. errichtet)
  - Hamm/Bormuth
- Bekleidung/Textilien
  - Vögele
  - Kik
  - Takko
- Schuhe/Lederwaren
  - Deichmann
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan
  - TeDi
  - Fundgrube
- Spielwaren
  - Spielzeugland
- Apotheke/Drogeriebedarf
  - DM-Markt
- Zoobedarf
  - Fressnapf

Insgesamt muss festgestellt werden, dass der Einzelhandelsstandort im Norden Griesheims angesichts der Angebotsstruktur eine hohe Wettbewerbsrelevanz für den innerstädtischen Einkaufsbereich aufweist, was insbesondere auf die hohen Anteile zentrenrelevanter Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe) zurückzuführen ist.<sup>2</sup>

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung des Tegut- sowie die Erweiterung des Lidl-Marktes kaum zu einer nennenswerten Steigerung der Kaufkraftzuflüsse führen

---

<sup>2</sup> BBE 2002, Strukturuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Griesheim, 18

werden. Dies bedeutet, dass der im Kernsortiment zu erwartende (Zusatz-) Umsatz für die Vorhaben, in hohem Maße aus Umverteilungen zu Lasten von Anbietern innerhalb der Stadt Griesheim resultieren wird.<sup>3</sup>



Abb. 2: Standort Nordring

### Bereich Flughafenstraße

Auch im Bereich der im Osten Griesheims gelegenen Flughafenstraße, der zum Teil als Sondergebiet ausgewiesen ist, kam es in den vergangenen drei Jahrzehnten zu einer Ansammlung verschiedener größerer Einzelhandelsbetriebe. Hierbei handelt es sich um eine lockere Agglomeration, die maßgeblich durch die Firma Rewe in Form eines Toom-Marktes inkl. Getränkemarkt und eines Toom-Baumarktes geprägt wird. In der Vergangenheit wurde dieser Standortbereich durch die Ansiedlung von 2 Lebensmittelmärkten und eines Bekleidungsgeschäftes arrondiert, so dass hier derzeit insgesamt rd. 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden sind. Damit verfügt dieser Bereich zwar über eine wesentlich größere Verkaufsflächenausstattung als der Standort Nordring, angesichts der weniger stark ausgeprägten Zentrenrelevanz des Angebotes, dürften jedoch die Wettbewerbswirkungen dieses Standortbereiches auf die Innenstadt tendenziell geringer ausfallen. Gleichwohl bleibt festzustellen, dass der Einzelhandelsstandort Flughafenstraße einen Großteil der südlichen Wohngebiete mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt.

- Nahrungs- und Genussmittel  
Toom  
Aldi  
Penny
- Bau- und Gartenmarkt  
Toom
- Bekleidung  
Ulla Popken

<sup>3</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 21



Abb. 3: Standort Flughafenstraße

### Bereich Südwest

Bei der Betrachtung dieser drei Einzelhandelsstandorte wird ersichtlich, dass der südwestliche Bereich Griesheims damit über keine wohnungsnah Grundversorgung mehr verfügt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Wohngebiet Südwest“ wurde dieser Fehlbedarf von der Stadt Griesheim aufgegriffen und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Bruttogrundfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dort ist vorgesehen, zumindest einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Discounter unterzubringen. Geplant ist die Ansiedlung eines 2. Tengemann-Marktes, damit die zu erwartenden Synergieeffekte auch den Standort des vorhandenen Marktes im Stadtzentrum längerfristig sichern können. Die übrigen Flächen stehen für weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung.



Abb. 4: Standort Südwest

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Stadt Griesheim zukünftig über 4 gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilte Einzelhandelsstandorte verfügen wird.

## **Relevante Angebots- und Wettbewerbssituation**

### Griesheim

Die relevanten Angebotsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriebedarf) innerhalb des Stadtgebietes von Griesheim konzentrieren sich derzeit im Wesentlichen auf die dezentralen Standortbereiche Flughafenstraße und Nordring.<sup>4</sup>

Die am Standort Flughafenstraße auf die Kernsortimente des Lebensmitteleinzelhandels entfallenden Verkaufsflächenanteile liegen bei rund 6.000 m<sup>2</sup>. Im Gewerbegebiet Nordring befinden sich zwei räumlich separierte Einzelhandelsstandorte mit jeweils nennenswerten Anteilen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels: Zum einen die Fachmarkttagglomeration Feldstraße, zum andern ca. 500 m östlich im Bereich Nordring/Ottostraße ein weiterer kleinerer Standortverbund. Insgesamt beläuft sich der Verkaufsflächenanteil im Kernsortiment des Lebensmittelhandels im Bereich Nordring auf rund 5.100 m<sup>2</sup>.

Über diese Standortagglomerationen hinaus befinden sich in der Stadt Griesheim zwei weitere relevante Standorte des Lebensmitteleinzelhandels: Zum einen der verlagerungswillige Rewe-Supermarkt (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Straße "Am Bahnhof", zum andern der Tengelmann-Supermarkt als einziger größerer Anbieter in der Griesheimer Innenstadt an der Wilhelm-Leuschner-Straße. Dieser Markt verfügt mit rund 700 m<sup>2</sup> über eine insgesamt unterdimensionierte Verkaufsfläche und ist zudem unzureichend mit Parkplätzen ausgestattet, sodass die Ansprache eines größeren Einzugsgebietes erschwert ist.<sup>5</sup> Daneben bestehen weitere Anbieter im Innenstadtbereich, vor allem diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger).

### Umland

Auch die derzeitige Angebots- und Wettbewerbssituation der Umgebung hat Auswirkungen auf den Griesheimer Einzelhandel. Insbesondere die Nähe zu dem leistungs- und ausstrahlungsstarken Oberzentrum Darmstadt, die es den Griesheimer Anwohnern ermöglicht, mit vergleichsweise geringem Aufwand (Fahrdistanz) ein umfassendes und attraktives Einzelhandelsangebot wahrzunehmen, erschwert es, die lokal und im näheren Umfeld vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft an den Standort Griesheim zu binden. Hinzu kommt, dass neben dem Oberzentrum auch die benachbarte Stadt Weiterstadt mit der im Gewerbegebiet Riedbahn lokalisierten Fachmarkttagglomeration über ein ausgesprochen massives Angebot verfügt und deren Ausstrahlung das Einzugsgebiet der Stadt Griesheim deutlich überlagern wird.<sup>6</sup>

In der westlich benachbarten Stadt Riedstadt sind im Hinblick auf den Griesheimer Einzelhandel insbesondere Angebotsstrukturen im Stadtteil Wolfskehlen von Bedeutung. Am westlichen Siedlungsrand befindet sich hier seit kurzem eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten Anbietern, die im direkten Wettbewerb zu den Angebotsstrukturen im Griesheimer Norden stehen.<sup>7</sup> Im südlich gelegenen Stadtteil Goddelau befinden sich weitere relevante Angebotsstrukturen. Die Einkaufsverflechtungen aus der Stadt Riedstadt mit den Angebotsstrukturen im Gewerbegebiet Nordring dürften deutlich nachgelassen haben und allenfalls noch sporadisch stattfinden.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 8

<sup>5</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 9

<sup>6</sup> BBE 2002, Strukturuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Griesheim, 24

<sup>7</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 12

<sup>8</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 13

Die relevanten Besitzstrukturen in Büttelborn sind von geringer Bedeutung. Deutlich umfangreicher stellen sich die Besitzstrukturen in dem weiter nordwestlich angrenzenden Mittelzentrum Groß-Gerau dar.<sup>9</sup>

Die Verflechtungen des Standortes Nordring in nordwestliche Richtung werden perspektivisch eher zurückgehen, wobei in begrenztem Umfang noch Büttelborn als potenzielles Einzugsgebiet zu sehen ist.

Die größte Verlagerung von Kaufkraft in der Region ist durch die Eröffnung des in Weiterstadt im Bau befindlichen riesigen Einkaufszentrums von Sonae Serra zu erwarten. Mit einer Verkaufsfläche von über 50.000 m<sup>2</sup> sprengt dieses Vorhaben jede bisherige Dimension. Darüber hinaus sind am Standort Weiterstadt immer noch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, vorgesehen. Die Stadt Griesheim hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu Bauleitplänen hier kritisch Stellung bezogen.

## **Regionalplanerische Vorgaben**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist Griesheim als Mittelzentrum ausgewiesen und damit ausdrücklich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Hessen hat bereits in 2007 offen gelegen. Die Stadt Griesheim hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf u. a. erneut ihre Bedenken hinsichtlich der starren Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu den Siedlungsflächen vorgetragen und eine größere Flexibilität gefordert, die auch standortbezogene Besonderheiten berücksichtigen kann.

Auch von Seiten des Landes ist mittlerweile (endlich) erkannt worden, dass die Entwicklung auf dem Einzelhandelssektor nicht mehr allein marktwirtschaftlichen Gesetzen überlassen werden darf. Deshalb entwickelt das Regierungspräsidium z. Z. ein Regionales Einzelhandelskonzept, das in den zukünftigen Regionalplan Südhessen aufgenommen werden soll. Der Schwerpunkt dieses Konzeptes soll auf der Ausweisung gemeindebezogener Flächen für spezielle Einzelhandelsformen liegen, die durch ergänzende Sortimentslisten (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) näher definiert sind. Diese Sortimentslisten - basierend auf dem „Einzelhandelserslass“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 20.01.2003 - finden Berücksichtigung im Griesheimer Einzelhandelskonzept.

Für Griesheim ist heute von erheblichem Vorteil, dass von Seiten der Stadt bereits Vorentscheidungen über vier Einzelhandelsschwerpunkte getroffen worden sind. Die Ausweisung im Regionalplan wird sich nach unserer Kenntnis dem anpassen. Griesheim war bisher in der Region die einzige Kommune in dieser Größenordnung, die sich ein solches Einzelhandelskonzept gegeben hat.

## **Ziele**

Mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch in Bezug auf zukünftige Einzelhandelsstrukturen, will die Stadt Griesheim das Heft des Handelns in die Hand nehmen und von ihrer Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz Gebrauch machen. Ziel ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die sich negativ auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und auch der Belange der Wirtschaft auswirken würde. Im Einzelnen sind folgende konkrete Ziele zu benennen:

---

<sup>9</sup> BBE 2007, Gutachterliche Stellungnahme – Sondergebiete Feldstraße/Wiesenstraße, 13

- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im gesamten Stadtgebiet.**

Hauptaspekt einer wohnungsnahen Grundversorgung ist die gute Erreichbarkeit der verschiedenen Standorte, auch für Menschen, die bestenfalls eingeschränkt mobil sind.

- **Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt zur Erhaltung und weiteren Attraktivitätssteigerung des Griesheimer Zentrums.**

Die Innenstadt soll nach wie vor der wichtigste Einzelhandelsstandort in Griesheim bleiben. Der Einzelhandel ist neben anderen Angeboten, wie z. B. Dienstleistung, Behörden, Gastronomie, Kultur, ein wesentliches Element zur Belebung der Innenstadt als Zentrum des sozialen und gesellschaftlichen Lebens.

- **Verhinderung von „Wildwuchs“ von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten mit ihren negativen Begleiterscheinungen.**

Die noch unbebauten Flächen in den Griesheimer Gewerbegebieten sollen zur Ansiedlung von den typischerweise in Gewerbegebieten unterzubringenden Betrieben zur Verfügung stehen und nicht einem Verdrängungswettbewerb durch den Einzelhandel zum Opfer fallen. Die Stadt hat z. B. gerade in den letzten Jahren die Mindestgrundstücksgrößen in den Gewerbegebieten verringert, um auch dem örtlichen Handwerk, Kleinbetrieben und mittelständigen Betrieben die Chance zur Ansiedlung zu geben. Der Verdrängungswettbewerb durch den Einzelhandel wird begünstigt durch die Tatsache, dass die Branche höhere Grundstückspreise anbietet, als in den Gewerbegebieten sonst üblich.

- **Stärkung des Einzelhandelsprofils in Griesheim, um gegenüber der Entwicklung im Umland, speziell auch in Weiterstadt, konkurrenzfähig zu bleiben.**

Das Griesheimer Zentrum ist bisher von den um sich greifenden Verödungserscheinungen in Innenstadtlagen weitgehend verschont geblieben. Die beste Gewähr vor Kaufkraftverlusten bieten die Kombination von guter Erreichbarkeit, einem breit gefächerten Angebot, eine Innenstadt mit Flair und Fachgeschäften mit einem guten Beratungsangebot. Dazu soll das Angebot öffentlicher Parkplätze nach Möglichkeit noch ausgeweitet und auch in Zukunft kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

## Konzept

### Einführung

Mit dem Einzelhandelskonzept wird der Rahmen abgesteckt, in dem sich die zukünftige Entwicklung auf diesem Sektor bewegen soll. Es soll systematisch umgesetzt und vor allem mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Die Beschlüsse zur Aufstellung der betreffenden Bebauungsplanänderungen wurden bereits gefasst, ebenso wurden Veränderungssperren für diese Bereiche bereits als Satzung beschlossen.

Eine wesentliche Grundüberlegung ist dabei, vier gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilte Einzelhandelsstandorte zu sichern und zu fördern:

- **Oberste Priorität genießt dabei die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt.**
- **Als 2. Standort soll ein eng begrenzter Teilbereich beidseits des Nordrings an der Feldstraße als Einzelhandelsstandort gesichert werden. Dieser Bereich ist heute schon geprägt durch mehrere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von max. 800 m<sup>2</sup> und ein breites Warenangebot.**

- Als 3. Standort soll das bestehende Sondergebiet in der Flughafenstraße erhalten und stabilisiert werden.
- Schließlich ist als 4. Standort das ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Südwesten Griesheims vorgesehen, um auch für die südlichen Neubaugebiete eine angemessene, wohnungnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.



Abb. 5: 4 zukünftige Standorte Einzelhandel

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Konzept konkretisiert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Bauleitplanung kann sich zunächst auf einen klar begrenzten Innenstadtbereich und die Gewerbegebiete beschränken.

Ein Regelungsbedarf in den übrigen Stadtbereichen ist z. Z. nicht erkennbar. Unabhängig davon, dass die Eröffnung von Einzelhandelsgeschäften in den Wohn- und Mischgebieten durchaus positiv für die Nahversorgung zu sehen wäre, ergeben sich hier, was die Größenordnung angeht, ausreichende Restriktionen aus der Baunutzungsverordnung und den Grundstückszuschnitten.

## Bebauungspläne zur Stärkung der Innenstadt

Zur Stärkung der Innenstadt werden im zentralen Versorgungsbereich der Stadt an der Wilhelm-Leuschner-Straße Bebauungspläne erstellt bzw. bestehende Bebauungspläne geändert, mit der Zielsetzung, zentrenrelevanten Nutzungen, wie beispielsweise Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Dienstleistungen, Gaststätten, sozialen und kulturellen Einrichtungen u.ä. ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Dies erfolgt zum einen durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum andern durch Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Flächen. Die Ermöglichung einer stärkeren baulichen Nutzung soll den bestehenden Einzelhandelsbetrieben die Chance zu Erweiterungen bieten, um so durch Vergrößerung der Verkaufsflächen gegenüber den Einzelhandelsbetrieben in den peripheren Gewerbegebieten konkurrenzfähig zu bleiben. Ziel ist auch, das Parkraumangebot in der Innenstadt weiter zu verbessern.

Darüber hinaus sollen in Teilbereichen der rückwärtigen Grundstücksbereiche zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden, vor allem für ältere Menschen und Familien. Damit kann in fuß-

läufiger Entfernung zu den Einzelhandelsbetrieben ein zusätzliches Käuferpotential angesiedelt werden.

Die Aktivitäten der Stadt konzentrieren sich gegenwärtig vor allem auf die Quartiere südlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und hier vor allem auf den Bereich zwischen Rathaus und Pfungstädter Straße.

Neben den bauleitplanerischen Initiativen wurde die Stadt auch schon ganz konkret aktiv. Sie hat die drei Anwesen Wilhelm-Leuschner-Straße 55, 57 und 59 erworben, die zwischen Sparkasse und Tengelmänn-Markt liegen. Deren Grundstücksgröße beträgt insgesamt 2.827 m<sup>2</sup>. Damit wäre es möglich, den vorhandenen Tengelmänn-Markt zu erweitern, zusätzliche Geschäfte anzusiedeln und den erforderlichen weiteren Parkraum (2. Parkdeck bzw. großes gemeinsames Parkdeck) herzustellen. Alle Akteure dieses Bereichs werden in die Umgestaltung des südlichen Teils der Wilhelm-Leuschner-Straße einbezogen und sind aufgerufen, gemeinsam ein Konzept zu entwickeln, um den Innenstadtstandort gezielt attraktiver zu gestalten. Ein erstes Sondierungsgespräch hat im Juni 2007 bereits stattgefunden. Dabei hat auch die Sparkasse signalisiert, die bestehenden eigenen Umgestaltungspläne zurückzustellen und sich einem noch zu definierenden Gesamtkonzept anzupassen.

Als flankierende Maßnahme sind darüber hinaus Planungen erarbeitet worden, die eine gestalterische Aufwertung der Verkehrsflächen südlich und westlich der Fahrbahn der Wilhelm-Leuschner-Straße zum Ziel haben. Konkretere Planungen gibt es bereits für den nördlichen Bereich zwischen der Wagenhalle und dem Georg-Schüler-Platz. Mit einem schöneren Fußgängerbereich vor den Geschäftslagen und um die öffentlichen Gebäude Wagenhalle und Rathaus soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen, die auch den Geschäften zu Gute kommt.



Abb. 6: Übersicht Bebauungspläne Innenstadt

## **Bebauungspläne zum Ausschluss von Einzelhandel**

Wichtig für die Sicherung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Griesheim ist maßgeblich die Einschränkung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den nördlichen Gewerbegebieten. Zur Umsetzung dieses Konzeptes soll mit Ausnahme des Einzelhandelsstandortes Feldstra-

ße die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Gewerbegebiet durch den **Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente**<sup>10</sup> eingeschränkt werden:

Grund- und Nahversorgungsgüter, die dem täglichen Bedarf dienen:

- Lebensmittel,
- Getränke,
- Drogerie,
- Pharmazeutika,
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Schreibwaren, Schulbedarf,
- Blumen

Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe,
- Baby- und Kinderartikel,
- Sanitärwaren, Parfümerie,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel),
- Foto, Video, Optik, Akustik,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Spielwaren, Sportartikel und –bekleidung, Campingartikel,
- Fahrräder und Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,
- Elektroklein- und –großgeräte

**Weiterhin zulässig wären die folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente:**

- Bad-, Sanitäreinrichtung und –zubehör,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Bodenbeläge, Teppiche,
- Boote und Zubehör,

---

<sup>10</sup> Einzelhandelserlass bzw. Liste RP

- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse,
- Büromöbel und –maschinen,
- Erde, Torf,
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör,
- Farben, Lacke und Tapeten,
- Fliesen,
- Gartenhäuser, –geräte,
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen,
- Möbel, Küchen,
- Pflanzen und –gefäße,
- Rollläden, Markisen,
- Werkzeuge

Nur mit derart detaillierten Listen kann eindeutige Rechtssicherheit geschaffen werden; der Begriff „zentrenrelevant“ reicht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht aus, um die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsformen zu definieren. Allerdings stellen diese Sortimentlisten keine abschließende Aufzählung dar. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden.

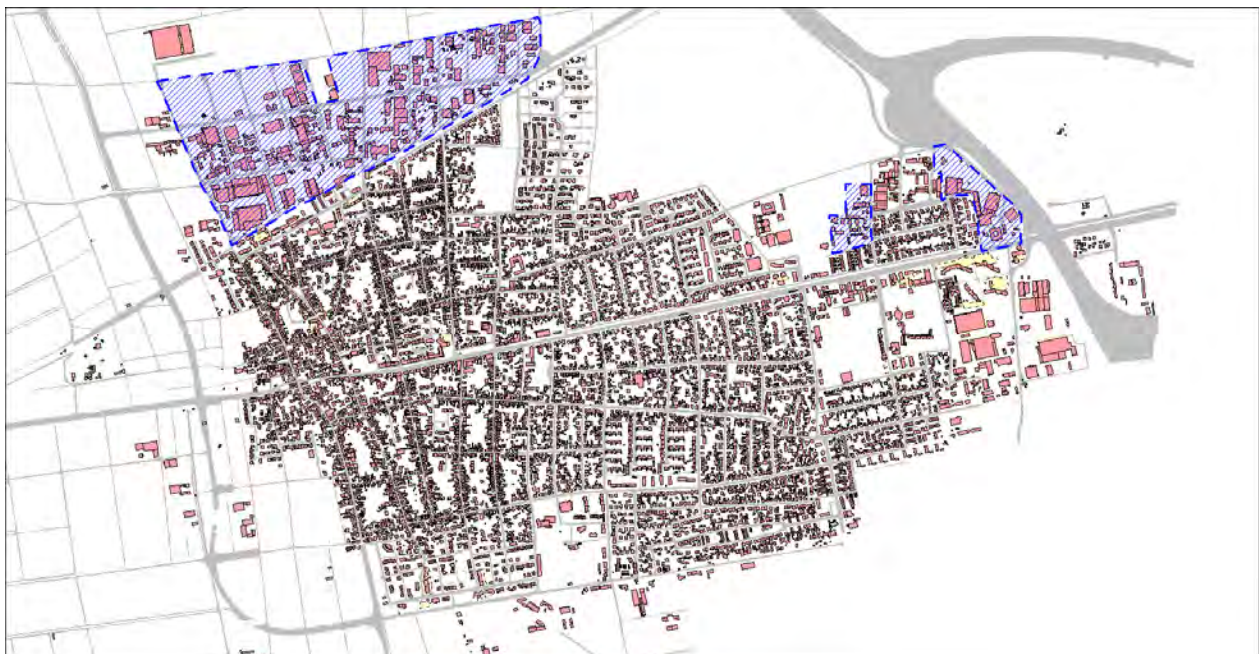


Abb. 7: Übersicht Bebauungspläne in Gewerbegebieten

## Fazit

Mit den Mitteln der kommunalen Bauleitplanung ist eine effektive Steuerung des Einzelhandels möglich. Die Stadt schafft mit ihrem Einzelhandelskonzept einen Rahmen. Die darauf aufbauenden Bebauungspläne müssen jeweils konkret auf die örtliche Situation eingehen. Auch der Einzelhandel der Stadt kann zukünftig auf klare Vorgaben aufbauen. Herauszustreichen sind die besonderen Standortqualitäten der einzelnen Bereiche.

Für die Innenstadt sind dies in erster Linie:

Beratung, Service, Fachgeschäfte, Einkauf als Erlebnis, Infrastrukturangebote (z. B. Bank, Arzt, Reisebüro, Friseur, Gastronomie).

Die peripheren Standorte bieten an:

preiswerte, schnelle Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Wocheneinkauf).

## Glossar

**Einzelhandel:** Als Einzelhandel wird der Verkauf an den Letzt- bzw. Endverbraucher bezeichnet.

**Verkaufsfläche:** „Zur Verkaufsfläche gehören alle Bereiche des Betriebs, die von Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.“<sup>11</sup> Die Organisation von Selbstbedienungsläden hat der Rechtsprechung Anlass gegeben, die der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereiche zu präzisieren. Zur Verkaufsfläche gehören demnach die „Kassenzone“, die „Pack- und Entsorgungszone“, „Käse, Fleisch und Wursttheken“ und der „Windfang“. Kein Bestandteil der Verkaufsfläche sind hingegen „Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume“ für das Personal, „Bereiche zur Vorbereitung der Waren“ sowie die reinen „Lagerflächen“.<sup>12</sup>

Weiterhin ist die Verkaufsfläche bei Einzelhandelsbetrieben ebenso für die Einstufung in die Großflächigkeit maßgebend. Nach der derzeitigen Rechtsprechung gilt ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> als großflächig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Baunutzungsverordnung lediglich in dafür ausgewiesenen Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig.

Darüber hinaus ist die kommunale Bauleitplanung an die Vorgaben des übergeordneten Regionalplans Südhessen anzupassen. Danach sind gemäß Regionalplan Südhessen 2000 großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in den „Siedlungsbereichen“, die im Regionalplan dargestellt sind, zulässig. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, (z. B.

---

<sup>11</sup> Kuschnerus 2007, Der standortgerechte Einzelhandel, 29

<sup>12</sup> Kuschnerus 2007, Der standortgerechte Einzelhandel, 29

Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen- oder Brennstoffmärkte), können auch in den Bereichen für Industrie- und Gewerbe angesiedelt werden.

Griesheim, den 01.08.2008  
Stadtbauamt

Ansprechpartner:

Frau Ulrike Heckmann

Bauamt

Telefon: 06155 / 701-252

Telefax: 06155 / 701-182

E-mail: [ulrike\\_heckmann@griesheim.de](mailto:ulrike_heckmann@griesheim.de)

Herr Mario Ripp

Bauamt

Telefon: 06155 / 701-261

Telefax: 06155 / 701-182

E-mail: [mario\\_ripp@griesheim.de](mailto:mario_ripp@griesheim.de)

**Stadtverwaltung Griesheim**  
**Wilhelm-Leuschner-Straße 75**  
**64347 Griesheim**  
**Tel.: 06155 / 701-0**  
**Fax: 06155 / 701-216**  
**E-mail: [info@griesheim.de](mailto:info@griesheim.de)**

Stadt  **Griesheim**  
Mitten drin, näher dran.

---

Stadt Griesheim  
Wilhelm-Leuschner-Straße 75  
64347 Griesheim  
Tel.: 06155 / 701-0  
Fax: 06155 / 701-216  
info@griesheim.de  
**www.griesheim.de**