

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

Stadt Kirchheim unter Teck
Städtebau und Baurecht
Herrn Gernot Pohl
Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck



UNSER ZEICHEN
SH wym

DURCHWAHL
Tel (0) 171 72 24 369

E-MAIL
stefan.holl@gma.biz

Datum
19.04.2023

KIRCHHEIM U. T. – STELLUNGNAHME ZURM ANTRAG DER FRAKTION DER FREIEN WÄHLER

Sehr geehrter Herr Pohl,

ich komme zurück auf unsere GMA-Standortanalyse für Kirchheim unter Teck, sowie den Antrag der Fraktion der Freien Wähler zum Einzelhandelskonzept Kirchheim unter Teck 2030+, den diese am 15 März 2023 in öffentlicher Sitzung gestellt hatte, und der wegen der unmittelbaren Eingabe zur Sitzung und in Ermangelung der Transparenz der Darstellung des zur Abstimmung stehenden Vorschlags seinerzeit nicht zur Abstimmung gelangte:

„Antrag der Fraktion der Freien Wähler zum Einzelhandelskonzept Kirchheim unter Teck 2030+“

1. Minimierung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß angehängtem PDF.

Begründung: Aufgrund der aktuellen Entwicklungen muss das Ziel sein, den zentralen Versorgungsbereich auf den jetzt schon vom Einzelhandel genutzten Bereich zu beschränken. Der Fokus muss auf das Leerstandsmanagement im angestammten Bereich gelenkt werden. Eine zu großzügige Zonierung des zentralen Versorgungsbereiches ist hierbei kontraproduktiv.

2. Minimierung des Bereiches nicht-integrierter Ergänzungsstandorte gemäß angehängtem PDF.

Begründung: Die Ausweisung ist für den noch zu deckenden Bedarf zu groß zoniert. Eine Ausweisung entlang der Hegelstrasse und gegenüber der Ran-Tankstelle ist für den prognostizierten Bedarf ausreichend. Hier ergibt sich eine logische Ergänzung bei guter verkehrlicher Erreichbarkeit zu den jetzt bereits vorhandenen Betrieben in diesem Bereich. Darüber hinaus bitten wir, die Zonierung anhand der Grundstücksgrenzen vorzunehmen und nicht einzelne Grundstücke zu zerschneiden. (Wir bitten um getrennte Abstimmung der beiden Anträge.)“

Für die Einordnung, Bearbeitung und Bewertung der Anträge erlaube ich mir folgende Anmerkungen:

- /// Zum einen hat sich im Vergleich zu früheren GMA-Einzelhandelskonzepten für Kirchheim unter Teck (aber auch an anderen Standorten) der wirtschaftliche Spielraum für Handelsinvestitionen deutlich negativ verändert. Auch Herr Gerber hat in öffentlicher Sitzung dargelegt, dass aktuell die Mieterwartungen selbst in zentralen Einzelhandelslagen in Kirchheim nur eine Richtung kennen: nach unten. In Summe führt dies dazu, dass die Nachfrage nach Einzelhandelslagen - und damit auch die damit einhergehende Projektentwicklung - deutlich nachlassen wird. Der wirtschaftliche Druck des Handels auf zentrale Innenstadtlagen geht somit zurück.
- /// Zweitens hat die GMA der Stadt Kirchheim unter Teck auch unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit stets geraten, die Innenstadt sowie die sonstigen Gebiete für den nicht-zentrenrelevanten Handel rund um die Hegelstraße bewusst so abzugrenzen, dass dort potentiell auch Standorte zur Verfügung stehen. Nur so kann dem Vorwurf entgegengewirkt werden, die Stadt würde „nur“ eine Käseglocke über einzelne Lagen stülpen, und keine zusätzlichen potenziellen Marktzutritte neuer Teilnehmer ermöglichen.
- /// Drittens weisen wir der guten Ordnung halber auch darauf hin, dass sowohl die Innenstadt mit dem angrenzenden Steingauquartier oder die Norderweiterung der Innenstadt und auch der Bereich rund um die Hegelstraße nicht nur bebaut, sondern auch bereits genutzt werden, was die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung mit Handel einschränkt.
- /// Viertens hatte die Stadt Kirchheim unter Teck langjährig mit ihren Einzelhandelskonzepten einen konstant verlässlichen Rahmen für das örtliche Gewerbe vorgegeben und diesen nicht ohne gründliche Überlegungen verändert.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen haben wir unser Einzelhandelskonzept fortgeschrieben, und auch die räumliche Abgrenzung der Innenstadt sowie der „Außenlage Hegelstraße“ vorgenommen. Gerade bei letzterer hat auch die Überlegung eine Rolle gespielt, dass diese Lage auch „groß genug“ sein muss, neue Entwicklungen aufzugreifen, wohlwissend dass die hier zu erwartende Dynamik eher gering sein wird.

Am Beispiel des nahezu vollständig bebauten Steingauquartiers kann dies nochmals verdeutlicht werden; hier hatten auch früher vorgelegte Einzelhandelskonzepte der GMA grundsätzlich Handel bis zur Großflächigkeit auch mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht. Im Einzelfall stand und steht aktuell jedoch nicht ein Ladenlokal „mit der Großflächigkeit“ zur Verfügung und die Stadt kann durch die ausgeklügelten Vergabeverfahren darüber hinaus schon beim Verkauf der Grundstücke darauf hinwirken, dass dort nur „erwünschter Handel“ entstehe.

Auch im Bereich der „Norderweiterung der Innenstadt“, die nunmehr zur Disposition stünde, ermöglicht die bestehende Kleinteiligkeit der Parzellierung keine größeren Handelsansiedlungen, von der Frage einer notwendigen verkehrlichen Erschließung ganz zu schweigen. Für die im Antrag nicht erwähnte mögliche Entwicklung „rund um den Bahnhof“ halte ich mit Blick auf die dort gewünschte Nah- / Passagiersversorgung mit Nahversorgungssortimenten und Reisebedarf fest, dass dort nach meinem Kenntnisstand über einen städtebaulichen Wettbewerb eine komplette Neuausrichtung mit neuem ZOB (inkl. Hotel, CoWorking spaces, Kinderbetreuung, Bürogewerbe, Mobility hub usw.) erfolgen soll, die entsprechende Handelsnutzung muss im Einzelfall nochmals gutachterlich begründet werden, ist aber „gewünscht“ und steht ebenfalls nicht im Gegensatz zur angestrebten Innenstadtentwicklung.

Grundsätzlich halten wir es aus systemischen Überlegungen heraus für richtig, beide Standorte der Innenstadt zuzuordnen in dem Sinne, dass dort auch zentrenrelevanter Handel entstehen kann.

Was die Abgrenzung der des Standortbereiches für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel angeht, können wir an der stringenten Abgrenzung der GMA ebenfalls keine planerische Unzulänglichkeit erkennen. Insofern wird es Sie kaum überraschen, dass wir an unserem ursprünglichen Entwurf festhalten wollen.

Eine Veränderung im Sinne der Freien Wähler würde aus unserer Sicht auch nicht dazu führen, dass die Stadt ihre Anstrengungen bei der Leerstandsabwägung (wir würden hier eher von Folgevermietung sprechen) einschränken würde.

Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Einzelhandelskonzept in seiner vorgeschlagenen Form nur den Marktzutritt „neuer“ Betriebe/Flächen regelt und alte Genehmigungen nicht antastet.

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Dr. Stefan Holl
Senior Berater