

## **Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein - Begleitbericht**

Die Stadt Idstein hat ein Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein (im Entwurf) erarbeiten lassen. Mit dem Strategiekonzept sollen die Ziele der Einzelhandelsentwicklung von Idstein herausgearbeitet und festgeschrieben werden. Das Strategiekonzept liegt den Gremien der Stadt Idstein aktuell zum Beschluss über die Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor. Die Beteiligung soll sich dabei an den bekannten Beteiligungsverfahren bei Bebauungsplänen orientieren.

Dieser Begleitbericht soll zur besseren Einbindung der Inhalte und Ziele des Strategiekonzeptes in die bestehenden formellen und informellen Planungsüberlegungen sowie die bereits vorliegenden Konzepte und Projekte im Bereich der Einzelhandelsentwicklung dienen. Dabei werden nicht nur die Planungsüberlegungen der Stadt Idstein in dem Begleitbericht dargestellt, sondern auch übergeordnete und zum Teil für die Stadt Idstein direkt bindende Vorgaben, wie z.B. das regionale Einzelhandelskonzept für den Regierungsbezirk Darmstadt.

### **Konzepte und Planungen mit Bezügen zur Einzelhandelsentwicklung**

Die Stadt Idstein hat beginnend mit dem Konzept zur Sanierung der Altstadt, dem Verkehrsentwicklungsplan aus Ende der 90er Jahre, dem Stadtumbaukonzept sowie den daraus abgeleiteten Handlungskonzepten für die Stadtumbaugebiete oder dem Parkraumkonzept eine Vielzahl von einander bedingenden und integrierten Konzepten beschlossen. Diese integrierten Konzepte und Planungen haben zusammen genommen die Entwicklung der Stadt Idstein konzeptionell in eine Gesamtstrategie eingebunden.

Daneben wurden weitere, teils informelle Planungen vorgebracht und angestoßen, die die Stadtentwicklung geprägt haben oder in Zukunft bei Entscheidungen einfließen werden. Hierzu zählen unter anderem die Planungsüberlegungen zur Entwicklung der Hochschule Fresenius oder die Konzeption zur Ausbildung einer zentralen Grün- und Freizeitachse im Wolfsbachtal sowie im weiteren Anschluss in der Wörsbachaue.

Unter dem Übergriff der Sanierung der Idsteiner Altstadt hat die Innenstadt einen vielfältigen und positiven Wandel erfahren. Die mannigfaltigen Probleme der Altstadt, die noch in den 70er Jahren und bis in die 80er Jahre hinein immanent waren, wurden konsequent angegangen. Die Zielsetzung der Altstadtsanierung war dabei die Aufrechterhaltung der Nutzungsvielfalt und die Stärkung der damals schwindenden Wohnnutzung (sowohl in Qualität als auch Quantität). Die Funktion als Zentrum des Einzelhandels von Idstein sollte gestärkt werden, die Sanierung der in

hohem Maße schützenswerten und in großen Teilen denkmalgeschützten Gebäude gefördert sowie in ausgewiesenen Teilbereichen eine an die Strukturen angepasste Ergänzungsbebauung ermöglicht werden.

Durch die Einrichtung der Fußgängerzone in der Rodergasse und der Himmelsgasse wurde mitten in der Altstadt eine nachhaltige Einzelhandels- und Dienstleistungsachse mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Über die Altstadtsanierung konnte zudem der brachliegende Löhlerplatz einer neuen zentralen Funktion im Stadtgefüge zugeführt werden. Mit der Stadthalle, dem Gerberhaus und der eigentlichen Löhlerplatzbebauung mit überwiegender Wohnnutzung, aber auch kleineren bis mittleren Flächen in den Erdgeschosszonen für Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie, konnte eine Nutzungsvielfalt mitten in das Stadtzentrum eingebracht werden, die viele der formulierten Entwicklungs- und Sanierungsziele aufgegriffen hat. Gerade am Beispiel der Löhlerplatzbebauung zeigt sich aber die begrenzte Wirkung auf die Strukturen des Einzelhandels. So konnten insbesondere für den Bereich Einzelhandel die Neu- und Ergänzungsbauvorhaben baulich keine wirklich neuen Qualitäten und Angebote über die bestehende, kleinteilige, überwiegend auf älteren Bestands- und Eigenimmobilien basierte Einzelhandelsstruktur hinaus generiert werden. Dies ist zum Teil auch darin begründet, dass für die eigentliche Bebauung des Löhlerplatzes in Anlehnung an Limburg zunächst die Bebauung mit einem Kaufhaus sowie im weiteren Verlauf mit dem Bau eines größeren Hotels als Entwicklungsziel ausgegeben wurde und aus verschiedenen Gründen jedoch eine Entwicklung mit einem stärkeren Gewicht auf Eigentumswohnungsbau zur Umsetzung gekommen ist.

Trotz der letztendlich nicht zur Umsetzung gekommenen Ansätze und Projektideen zur konkreten Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels muss die Entwicklung der Idsteiner Innenstadt als grundsätzlich positiv herausgehoben werden. Das grundlegende Ziel der Stärkung und Schaffung einer nachhaltigen Nutzungsmischung wurde abschließend erfüllt. Maßgeblich durch die Altstadtsanierung wurde die Stadt Idstein in die Lage versetzt, öffentliche Nutzungen wie die städtische Verwaltung, die neue Stadthalle oder den Schulstandort am Schloss mit den Erweiterungsgebäuden und der Mehrfeldsporthalle auszubauen und in das Innenstadtgefüge als wesentliche Frequenzbringer einzubringen.

Ergänzt wurden diese Maßnahmen durch weitere Projekte in öffentlicher Trägerschaft wie den Neubau der Polizeistation und die Modernisierung bzw. Erweiterung des Idsteiner Amtsgerichts. Herauszuheben ist dabei insbesondere die Entwicklung der Hochschule Fresenius in direkter Nähe zur Idsteiner Altstadt und die damit verbundene Stärkung der Stadt Idstein als Hochschulstandort. Diese Entwicklungen wurden ergänzt durch ein hohes privates Engagement bei der Sanierung und Modernisierung der Gebäude in der Idsteiner Altstadt. Damit verbunden war nicht nur eine Verbesserung des baulichen Gesamtzustandes in der Altstadt. Vielmehr wurden neben der deutlichen Erhöhung der Wohnflächen auch neue Flächen und Nutzungen gerade in den Bereichen Gastronomie und Dienstleistung generiert, die ebenfalls zur nachhaltigen Nutzungsmischung beitragen. Letztendlich bleibt festzuhalten, dass selbst ohne eine maßgebliche Entwicklung im Bereich der Einzelhandelsstrukturen die Innenstadt und Altstadt von Idstein eine beispielhaft nachhaltige Nutzungsvielfalt aufweist.

Neben den auf bauliche Maßnahmen bezogenen Konzepten und Planungen hat die Stadt Idstein gerade auch in den Jahren 2008 und 2009 weitere thematische Projektansätze initiiert. Beispielfähig in diesem Zusammenhang sei das Tourismuskonzept (ift Freizeit- und Tourismusberatung Köln) aus 2008 erwähnt sowie eine Wirtschaftsstrukturanalyse mit Stand 2009 und das darauf basierende „Umsetzungsorientierte Vermarktungskonzept für die Stadt Idstein“ (exper consult Dortmund), das 2010 der Kommunalpolitik vorgestellt wurde. Zum Teil basierend auf diesem Prozess hat auf Initiative des Magistrats eine Projektgruppe „Stadtmarketing“ mit Teilprojektgruppen zu den Bereichen Organisationsform, Events, Gruppenreisen, Busumsteiganlage und Homogenisierung der Öffnungszeiten die Arbeit aufgenommen.

Besonderen Bezug zur Entwicklung des Einzelhandels hat dabei die Teilprojektgruppe „Busumsteiganlage“. Nach der Erarbeitung erster wesentlicher Teilergebnisse, wie einer Bewertungsmatrix für potentielle Projektentwicklungen auf der Busumsteiganlage, wurde bekannt, dass durch einen lokalen Investor die Absicht zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels mit möglichst direkter Anbindung an die Fußgängerzone besteht. Die Teilprojektgruppe „Busumsteiganlage“ hat sich daraufhin einvernehmlich verständigt, eine abschließende Empfehlung zum Umgang mit der Potentialfläche „Busumsteiganlage“ erst dann vorzunehmen, wenn der Investor konkret bewertbare Planungen bzw. Entwicklungsstrategien vorgelegt hat.

## **Konzepte und Projektplanungen der Einzelhandelsentwicklung**

Die Stadt Idstein hat bereits vor dem vorliegenden Strategiekonzept Einzelhandel eine Vielzahl von konkret mit dem Themenfeld Einzelhandel verbundenen Konzepten und Projektplanungen selbst beauftragt oder durch Dritte z.B. in Rahmen von Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt bekommen.

Bereits seit Ende der 90er Jahre hat sich die Stadt Idstein mehrfach mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auseinandergesetzt. Aus verschiedenen Gründen wurde jedoch ein abschließender Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung als maßgeblichem Organ bislang nicht herbeigeführt. So wurde der damalige Entwurf eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept in 2001 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Ein konkrete Steuerungs- und Konzeptfunktion als Vorgabe für den Magistrat wurde dem Einzelhandelskonzept jedoch nicht zugesprochen. So wurde z.B. auch auf die Definition von sog. zentrenrelevanten Sortimenten bewusst verzichtet.

Im direkten Zusammenhang mit der kommunalpolitischen Befassung zu diesem Einzelhandelskonzept stand die damals sehr intensive Diskussion zum Umbau des damaligen Grosso-Marktes (nunmehr HIT-Markt) als Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum an der Wiesbadener Straße. Letztendlich wurde diese Entwicklungsabsicht in einem kleineren Umfang ohne weitergehende konzeptionelle Einbindung schrittweise im NassauCarré an der Limburger Straße umgesetzt.

Als Ergänzung zu dieser Entwicklung kann die mit dem Edeka Verbrauchermarkt realisierte Abrundung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter gesehen werden. Auch auf Grund einer Anforderung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde in 2005 hierfür ein weiteres gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept beauftragt. Bei der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurde in Ergänzung zu den bisherigen Herangehensweisen ein besonderes Augenmerk auf weitergehend detaillierte Grundlagendaten (Einzelhändlerbefragung sowie repräsentative Passantenbefragung, Stand 2006) gelegt. Das daraus resultierende

gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten wurde im Februar 2009 von der Stadtverordnetenversammlung zusammen mit weitergehenden Entwicklungs- und Projektansätzen wie z.B. einer Machbarkeitsstudie für den Bereich HL-Markt, einer Studie für den Bereich der Busumsteigeanlage zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse aus den repräsentativen Umfragen von 2006 haben zum Teil bis heute nicht an Aktualität verloren und sind deshalb als Grundlagendaten auch in die Erarbeitung des vorliegenden Strategiekonzept Einzelhandel eingeflossen.

Im gleichen Zusammenhang hat sich der Magistrat 2008/09 auch intensiv mit der Idee eines Factory-Outlet-Centers in der Altstadt von Idstein unter dem Projekttitel „Idstein Village“ befasst. Ein vergleichbares Konzept wurde mittlerweile in Bad Münstereifel realisiert. Die eingesetzte Arbeitsgruppe kam jedoch nach langen und intensiven Beratungen zu dem Ergebnis, dass auf Grund der in Idstein gegebenen Rahmenbedingungen eine Realisierungschance der Idee „Idstein Village“ nicht gegeben ist.

Neben den städtischen Planungen und Konzepten zum Themenkomplex Einzelhandel hat das Land Hessen und insbesondere die Region Südhessen der Stadt Idstein über ein im Jahr 2010 erstmalig erstelltes regionales Einzelhandelskonzept beachtliche Vorgaben für die kommunale Einzelhandelsentwicklung gemacht. Das regionale Einzelhandelskonzept beinhaltet neben Flächenausweisungen für den Einzelhandel in sämtlichen Ober- und Mittelzentren eine für Südhessen anzuwendende Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten. Von dieser Liste kann nur in begründeten Einzelfällen, z.B. wenn eine gutachterlich erstellte und beschlossene kommunale Sortimentsliste vorliegt, abgewichen werden. Ergänzend hierzu wurde z.B. als weitere Zielsetzung über das regionale Einzelhandelskonzept eingebracht, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den für die Mittel- und Oberzentren gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind.

Ausnahmen, Änderungen oder Befreiungen von den Festsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes sind in der Regel nur auf Basis von auf die Gesamtstadt bezogenen integrierten kommunalen Konzepten Erfolg versprechend. Das Regierungspräsidium bzw. die Ebene der Regionalplanung erkennt durchaus an, dass sich auf der Ebene eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes bei lokal fundierter, gutachterlich begleiteter Betrachtung und Analyse in begründeten Fällen Abweichungen und Anpassungen auf Grund der kleinräumigeren und detaillierteren Betrachtung ergeben können. Auch vor diesem Hintergrund ist es Ziel führend ein städtisches Einzelhandelskonzept in Kraft zu setzen, da auf diese Weise lokale Gewichtungen in die Einzelhandelsentwicklung besser und gutachterlich begründet eingebracht werden können.

Der bereits angeführte Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus 2009 schließt mit dem Auftrag an den Magistrat den Entwurf eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorzulegen. Diesen Beschluss hat der Magistrat mit der Erarbeitung des vorliegenden Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein (im Entwurf) in 2013 und 2014 sowie mit der Einbringung in den Gremienlauf Ende 2014 zur Umsetzung gebracht.

Wilz  
Leiter Bau- und Planungsamt