



Informationsveranstaltung

Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs

12. Januar 2011

1. Übersicht - Räumliche Lage



2. Das Plangebiet



3. Übergeordnetes Konzept - Bedeutung des Vorhabens

Das **Stadtumbaukonzept** bildet die Grundlage für die Flächenaufwertung.

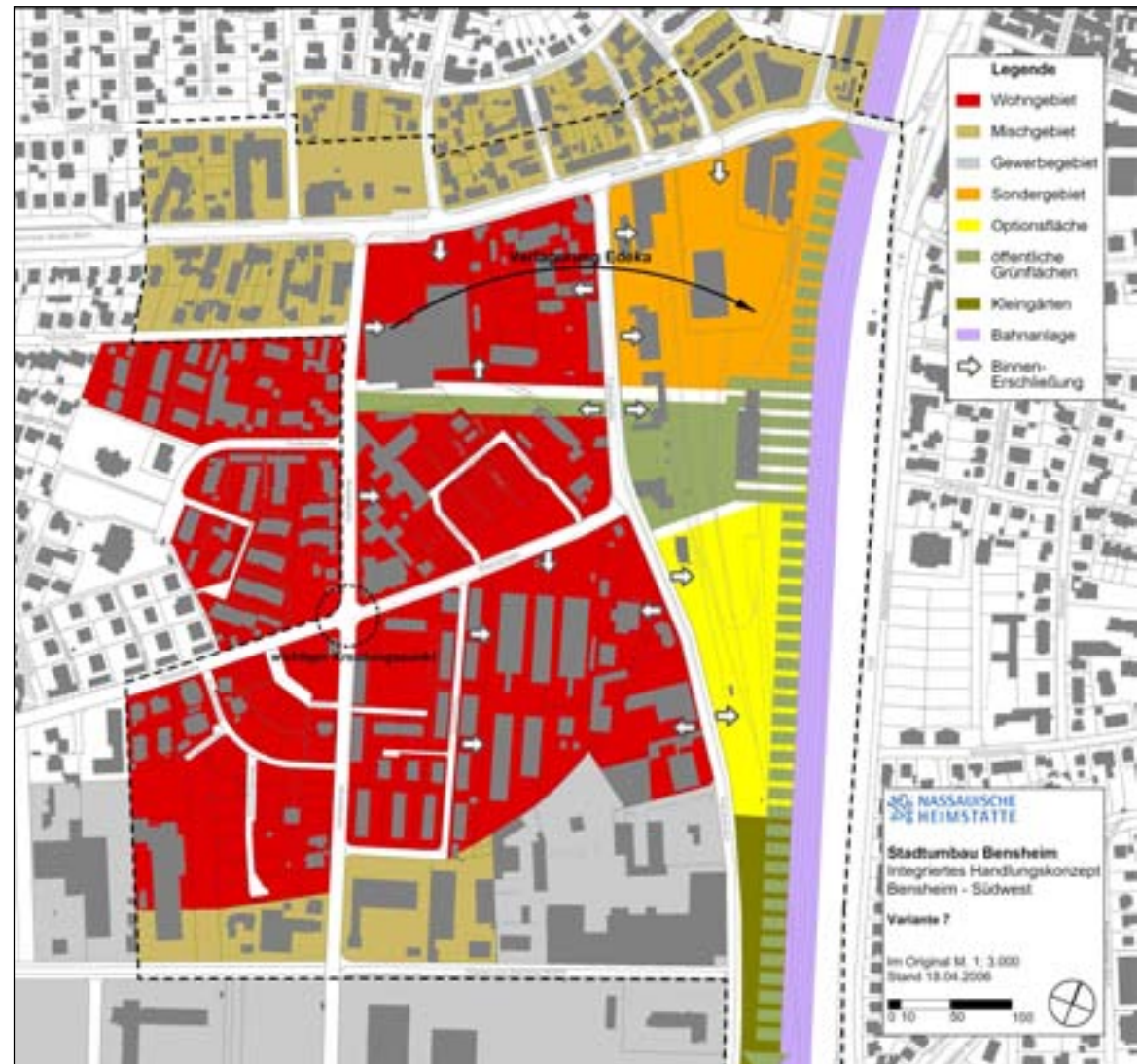
(Beschluss durch Stadtverordnetenversammlung vom Juli 2006)

Der ehemalige Güterbahnhof soll als **Ergänzungsstandort** für die Innenstadt entwickelt werden.

- Hierbei sollen **bestehende Fachmärkte integriert** und
- frei werdende Flächen mit **Wohnfolgenutzungen** belegt werden.

Das Vorhaben besitzt eine bedeutende **Schlüsselfunktion** für die Aufwertung und Stabilisierung der südlichen Kernstadt.

Die Entwidmung der Bahnflächen für eine Nachnutzung erfolgte im Oktober 2007.



4. Erste Planungsüberlegungen

Städtebauliche Entwurfsstudie im Jahr 2006
mit Marcus Schmitt Architekten, Frankfurt



5. Investorenauswahlverfahren

Durchführung eines **Investorenauswahlverfahrens** gemeinsam mit dem ehemaligen Eigentümer der Aurelis Real Estate GmbH im Jahr 2007

→ Ergebnis:

Das Siegerkonzept der **HBB** (Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH) aus Lübeck soll zur Umsetzung kommen.



6. Räumliche Auswirkungen des Vorhabens

Die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch die „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH“ (GMA) im Jahr 2008 näher untersucht

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Fachmarktzentrum ...

1. **keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Einkaufslagen** und Versorgungsstrukturen zu erwarten sind,
2. eine **Steigerung der Kaufkraftbindung** sowie eine **Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse** aus dem weiteren Einzugsgebiet möglich ist,
3. die **Vorgaben des Regionalplanes** und des Hessischen Einzelhandelserlasses in Bezug auf
 - das Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot,
 - das siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot sowie
 - das Beeinträchtungsverboterfüllt werden.
4. das derzeit mindergenutzte Areal **städtebaulich sinnvoll aufgewertet** wird.

In einer ergänzenden Untersuchung im Jahr 2008 wurde ebenfalls dargelegt, dass es zu keiner Überschneidung mit dem in der Heidelberger Straße geplanten Nahversorgungsmarkt kommt.

7. Neuer Investor - Procom

Die HBB tritt als Investor für das Güterbahnhofgelände im Jahr 2010 zurück.

Als neuer Investor konnte die **Procom Unternehmergruppe** aus Hamburg gewonnen werden.

Neben der Verlagerung der bestehenden Fachmärkte

- Edeka,
- Takko,
- Deichmann und
- Kindermoden Vetter

sind folgende Fachmärkte zusätzlich vorgesehen:

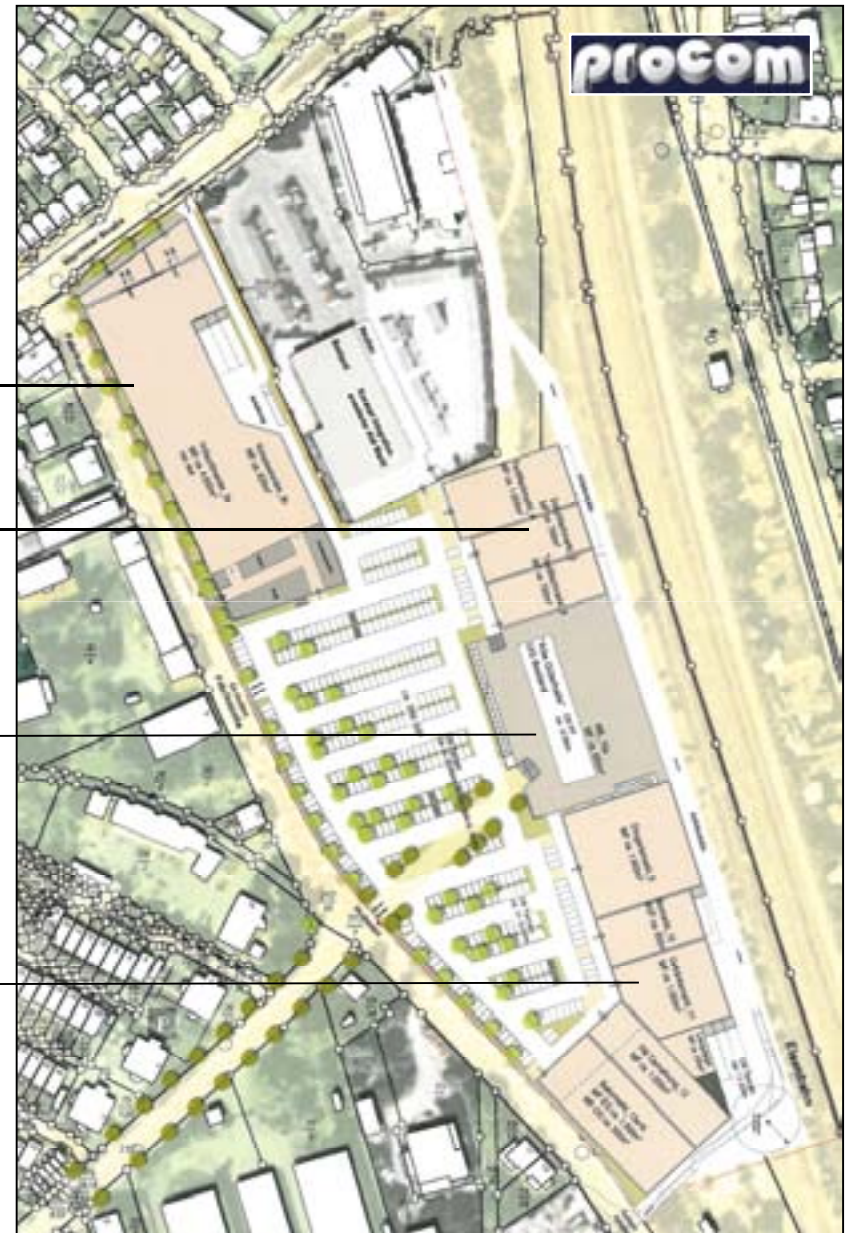
- Textilfachmarkt
- Drogeriefachmarkt
- Biomarkt
- Heimtierfachmarkt
- Getränkefachmarkt

Edeka

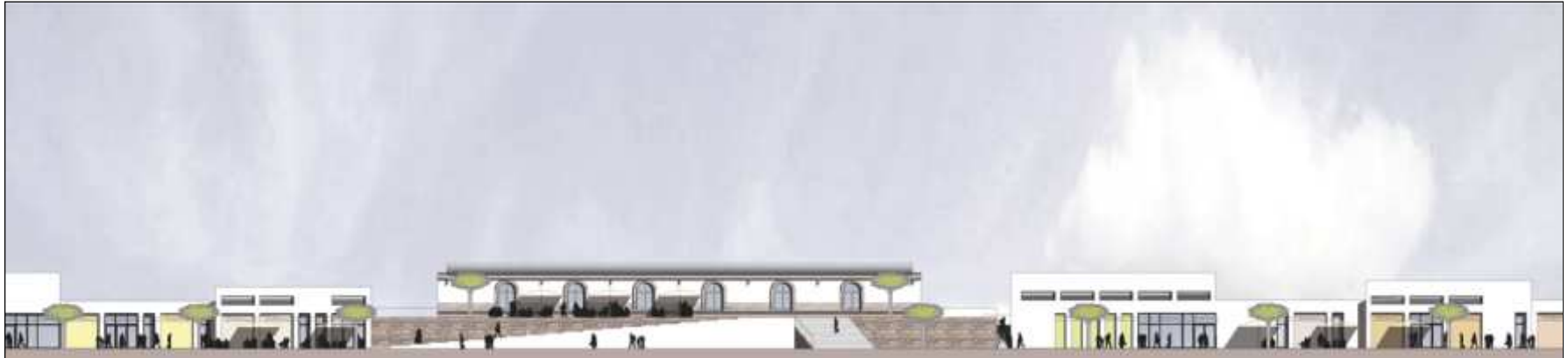
Fachmärkte

Güterhalle

Fachmärkte



8. Bebauungsvorschlag für das Fachmarktzentrum



Planung: nps tchoban voss

9. Gegenüberstellung der Verkaufsflächen (m² VK)

		Zulässig laut Raumordnungs- entscheid	Ist (Bestand)	Procom (Stand 07/2010)	
				Verlagerung bestehender Märkte	neu
Bestand	Edeka	4.500	2.500	4.500	
	Takko	800	700	600	
	Deichmann	700	450	600	
	Kindermoden Vetter	1.800	1.000	1.700	
Neu	Textilfachmarkt	400-1.000			800
	Drogeriefachmarkt	1.200			1.200
	Biomarkt	800			500
	Tiernahrung	1.000			800
	Getränkemarkt	1.200	in Edeka integriert		800
	Sonstiger Einzelhandel (tägliches Bedarf)	500			
	Autoteilefachmarkt	1.000			
	Bettenfachmarkt	1.000			
Gesamt	11.500	4.650	7.400	4.100	11.500

→ Das geplante Nutzungskonzept hält die Vorgaben des raumordnerischen Zielabweichungsentscheids von insgesamt 11.500 m² für das neue Fachmarktzentrum ein!

Nach aktuellem Stand der Planungen der Procom, soll die Gesamtverkaufsfläche weniger als 11.000 m² und der Drogeriefachmarkt weniger als 1.000 m² betragen!

10. Weiteres Vorgehen

- Finale Abstimmung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes zwischen Stadt, Procom und Deutscher Bahn
- Fortführung des bereits begonnenen Bebauungsplanverfahrens
(Beschluss Vorentwurf im November 2008,
1. Stufe der Bürger und Behördenbeteiligung bereits erfolgt)
- Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags
zur Sicherung der Umsetzung der Planung
- Voraussichtliches Planungsrecht noch im Jahr 2011

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zustimmung des Regierungspräsidiums

Für die Realisierung des Fachmarktes war die Durchführung eines sogenannten **raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens** notwendig, in dem die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens auf

1. die **Bensheimer Innenstadt** sowie
2. die **Versorgungsschwerpunkte benachbarter Kommunen**

überprüft wurden.

Der Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde im September 2008 gestellt.

→ Ergebnis:

Positiver Zielabweichungsentscheid des Regierungspräsidiums Darmstadt (Januar 2009)

demnach...

- ist „...nicht von nahversorgungsstrukturellen oder städtebaulichen negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auszugehen ...“,
- ist die Realisierung des neuen Fachmarktzentrum mit einer max. Verkaufsfläche von **max. 11.500 m²** möglich,
- sind folgende Betriebstypen und Sortimente mit den angegebenen max. Verkaufsflächen zulässig:

Zulässige Betriebstypen und Sortimente

A. Grund- und Nahversorgung (tägliches Bedarfs):

- Getränkemarkt	max. 1.200 m ² ,
- Biomarkt	max. 800 m ² ,
- Drogeriefachmarkt	max. 1.200 m ² ,
- Sonstige Einzelhandelsnutzungen	max. 500 m ²

B. Verlagerungen und Erweiterungen bestehender Märkte:

- Verbrauchermarkt inkl. Konzessionäre	max. 4.500 m ² (EDEKA)
- Textilfachmarkt	max. 800 m ² (TAKKO)
- Schuhfachmarkt	max. 700 m ² (DEICHMANN)
- Baby- und Kleinkindfachmarkt	max. 1.800 m ² (Kinder-Center VETTER)

C. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (langfristiger Bedarf):

- Heimtierfachmarkt	max. 1.000 m ² ,
- Autoteilefachmarkt	max. 1.000 m ² ,
- Bettenfachmarkt	max. 1.000 m ² ,
- Weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	max. 600 m ²



Gesamt

max. 11.500 m²