



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gundelsheim

Endbericht



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer. pol. D. Acocella
Dipl.-Ing. D. Altemeyer-Bartscher, M.A.

Lörrach, 25.05.2010



INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|---|-----------|
| 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG | 1 |
| 1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS | 3 |
| 1.2 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE | 4 |
| 2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN | 6 |
| 2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG | 6 |
| 2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung | 7 |
| 2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung | 10 |
| 2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL FÜR DEN EINZELHANDEL | 12 |
| 2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes | 13 |
| 2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich | 13 |
| 2.2.1.2 Sortimentsliste | 14 |
| 2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene | 15 |
| 2.2.2 Konsequenzen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen | 19 |
| 3. EINZELHANDELSSITUATION IN DER GESAMTSTADT | 22 |
| 3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME | 22 |
| 3.1.1 Einzelhändlerbefragung und Begehung | 22 |
| 3.1.2 Kundenherkunftserfassung | 24 |
| 3.2 BETEILIGUNG | 24 |
| 3.2.1 Einzelhändlerbefragung | 24 |
| 3.2.2 Kundenherkunftserfassung | 25 |
| 3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION | 26 |
| 3.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Gundelsheim | 26 |
| 3.3.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote | 29 |
| 3.4 SITUATION DES GESAMTSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS IN GUNDELSHEIM AUS SICHT DER HÄNDLER | 34 |
| 3.4.1 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht | 34 |
| 3.4.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben | 36 |
| 4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON GUNDELSHEIM | 38 |
| 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH - FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME | 38 |
| 4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON GUNDELSHEIM | 41 |
| 4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Gundelsheim | 41 |
| 4.2.2 Räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt von Gundelsheim | 42 |
| 4.2.3 Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim | 44 |



| | |
|--|-----------|
| 4.2.4 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim | 45 |
| 4.2.4.1 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim | 48 |
| 4.3 WEITERE BEDEUTENDE EINZELHANDELSSTANDORTE..... | 56 |
| <u>5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR</u> | 59 |
| 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES | 59 |
| 5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION | 64 |
| <u>6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION</u> | 69 |
| 6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGFUNKTION | 69 |
| 6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES | 70 |
| 6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES ... | 71 |
| 6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR | 71 |
| 6.5 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT ... | 72 |
| 6.6 VERBESSERUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE..... | 73 |
| <u>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES</u> | 74 |
| 7.1 METHODISCHES VORGEHEN | 74 |
| 7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung..... | 75 |
| 7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel | 76 |
| 7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial | 77 |
| 7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite | 78 |
| 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE..... | 81 |
| 7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt..... | 81 |
| 7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz | 85 |
| <u>8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</u> | 90 |
| 8.1 SORTIMENTSLISTE..... | 91 |
| 8.1.1 Kriterien für die Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz | 91 |
| 8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Gundelsheim | 92 |
| 8.1.3 Vorschlag für die "Gundelsheimer Sortimentsliste"..... | 96 |
| 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG..... | 98 |
| 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel..... | 98 |
| 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel..... | 99 |
| 8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHES | 100 |
| 8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim | 101 |
| 8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung..... | 116 |
| 8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE | 119 |



| | |
|--|------------|
| 8.4.1 Städtebauliche Maßnahmenvorschläge | 119 |
| 8.4.2 Weitere Maßnahmenvorschläge | 120 |
| 8.4.2.1 Flächenmanagement/ Altstadtmanagement..... | 120 |
| 8.4.2.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende | 121 |
| 8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG | 123 |
| 8.5.1 Öffentliche Information | 124 |
| 8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste | 124 |
| 8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig | 125 |
| 8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen | 126 |
| 8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG | 127 |
| GLOSSAR | 130 |
| ANHANG | 134 |



TABELLENVERZEICHNIS:

| | |
|---|-----|
| Tab. 1: Einzelhandelsangebot Gündelsheim 2009 und 1993 (HGZ) | 26 |
| Tab. 2: Einzelhandelsangebot Gündelsheim..... | 27 |
| Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gündelsheim | 46 |
| Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick..... | 78 |
| Tab. 5: Vorschlag für die "Gündelsheimer Liste" | 97 |
| | |
| Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Gündelsheim insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche | 136 |
| Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten | 136 |
| Tab. A - 3: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen..... | 137 |
| Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" | 138 |
| Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Gündelsheim nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet | 139 |
| Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €..... | 140 |
| Tab. A - 7: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet | 141 |
| Tab. A - 8: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet | 142 |
| Tab. A - 9: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet | 143 |



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

| | |
|---|-----|
| Abb. 1: Kundenherkunftserfassung nach Listen..... | 25 |
| Abb. 2: Bindungsquote in Gundelsheim nach Sortimenten (Gesamt: 72%)..... | 28 |
| Abb. 3: Umsatzherkunft Gundelsheim..... | 30 |
| Abb. 4: Herkunft der Kunden im Vergleich | 31 |
| Abb. 5: Verbleibquote..... | 33 |
| Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Gundelsheim aus Händlersicht | 35 |
| Abb. 7: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim | 47 |
| Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage | 60 |
| Abb. 9: Einzelhandelsstruktur in Gundelsheim nach Lage | 61 |
| Abb. 10: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage | 63 |
| Abb. 11: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Größenklassen | 64 |
| Abb. 12: Einwohnerentwicklung in Gundelsheim 1990 bis 2008 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2020 (Prognosewerte) | 76 |
| Abb. 13: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2009 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)... | 83 |
| Abb. 14: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente | 86 |
| Abb. 15: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - Nahrungs- und Genussmittel..... | 87 |
| Abb. 16: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – sonstige zentrenrelevante Sortimente | 88 |
| Abb. 17: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – nicht zentrenrelevante Sortimente | 89 |
| Abb. 18: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Lagen..... | 93 |
| Abb. 19: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen | 95 |
| Abb. 20: Reisverschluss als räumliches Leitbild für die Stadtentwicklung von Gundelsheim | 109 |

FOTOVERZEICHNIS:

| | |
|--|-----|
| Foto 1: Schloss Horneck | 49 |
| Foto 2: Schloßstraße | 49 |
| Foto 3: Altstadt..... | 50 |
| Foto 4: Neckarauen..... | 50 |
| Foto 5: Altstadtgefüge | 50 |
| Foto 6: Altstadtgefüge | 50 |
| Foto 7: Ladengestaltung | 51 |
| Foto 8: Begrenzende Verkehrswege | 53 |
| Foto 9: Barrierewirkung | 53 |
| Foto 10: Beschilderung..... | 55 |
| Foto 11: Leerstandproblematik..... | 55 |
| Foto 12: Außenbestuhlung (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt) | 56 |
| Foto 13: Warenpräsentation (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt) | 56 |
| Foto 14: Durchgang zur Schloßstraße | 111 |



| | |
|---|-----|
| Foto 15: Ideenskizze: Inszenierung der Wegebeziehung | 111 |
| Foto 16: Badgasse (Blick zur Schloßstraße) | 112 |
| Foto 17: Ideenskizze: Stadthaus | 112 |
| Foto 18: Kreisverkehr (Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße) | 113 |
| Foto 19: Ideenskizze: Stadteingang | 113 |
| Foto 20: Tiefenbacher Straße | 114 |
| Foto 21: Ideenskizze: Passagenartige Verbindung..... | 115 |
| Foto 22: Verkaufswagen..... | 118 |
| Foto 23: Beispiel: Orientierungshilfen | 119 |
| Foto 24: Beispiel: Wegweiser..... | 119 |



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Gundelsheim (7.234 Einwohner¹) gliedert sich neben der Kernstadt in fünf weitere Stadtteile (Bachenau, Böttingen, Höchstberg mit Bernbrunn, Tiefenbach und Obergriesheim), wobei die Kernstadt von Gundelsheim den mit Abstand größten Teilbereich darstellt. Die Stadt Gundelsheim ist im Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken als Kleinzentrum ausgewiesen.²

Wesentliches städtebauliches Merkmal der Stadt Gundelsheim ist neben einer verstreuten (dispersen) Siedlungsstruktur, die kompakte Struktur der Altstadt in der Kernstadt von Gundelsheim. Diese gegensätzlichen strukturellen Merkmale stellen für die Weiterentwicklung, insbesondere der Innenstadt als funktionales und städtebauliches Zentrum der Stadt, eine besondere Herausforderung dar.

Der Einzelhandel ist funktional ein unabdingbarer Bestandteil auch einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt von Gundelsheim, so dass die Fragen der weiteren Innenstadtentwicklung auch untrennbar verbunden sind mit der einzelhandelsbezogenen Entwicklung; umgekehrt trifft dies mindestens in gleichem Maße zu.

Zur Auflösung dieses Zusammenhangs sind u.a. nachfolgende Fragen zwingend zu beantworten:

- Sind moderne Betriebsformen überhaupt in das städtebauliche Gefüge zu integrieren?
- Welche Bedeutung kann, soll und wird der Einzelhandel für die Innenstadtentwicklung in Zukunft haben?
- Welche Entwicklungsspielräume räumlich und quantitativ sind insgesamt auch perspektivisch vorhanden?
- Wie sieht die Eigen- und Nahversorgungsleistung in Gundelsheim aus?

Auf Grund einer Neuordnung der verkehrlichen Anbindung der Stadt Gundelsheim an die Bundesstraße 27, der dadurch verbundenen Verlagerung des Stadteingangs in Richtung Süden, und die damit zusammenhängenden Ansiedlungsbegehren von Ein-

¹ Stand: 1. Quartal 2009, vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

² Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Ziel 2.3.4



zelhandelsbetrieben im Süden der Heilbronner Straße und Eisenbahnstraße, sind für die Stadt Gundelsheim grundlegende Entscheidungen zur Stadt- und Einzelhandelsentwicklung zu treffen.

Da der Stadt Gundelsheim keine fundierten Grundlagen zur Einzelhandelssituation und zu den Entwicklungsmöglichkeiten vorliegen, diese für die Entscheidung der o.g. und weiterer Vorhaben jedoch als unbedingt notwendig erachtet werden, ist das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach beauftragt worden, ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gundelsheim zu erarbeiten.

Dieses soll nicht nur eine Argumentations- und Entscheidungshilfe für isolierte Einzelprojekte darstellen, sondern anhand von klar definierten Zielen und Grundsätzen eine rasche grundsätzliche Bewertung zukünftiger Anfragen im Kontext der Stadtentwicklung ermöglichen (z.B. Abwägung zum Bebauungsplan "B 27"). Wesentliche konzeptionelle Bausteine eines Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Gundelsheim sind daher die planungsrechtlichen Grundlagen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels (z.B. Abgrenzung eines oder ggf. auch mehrerer zentraler Versorgungsbereiche, stadtspezifische Sortimentsliste). Die Basis hierfür bilden die detaillierte Untersuchung und Darstellung des Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebotes sowie - insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche - die städtebauliche Situation.

Die Entwicklung des Einzelhandels kann seitens der Politik/ Verwaltung jedoch nur bis zu einem gewissen Maß beeinflusst bzw. Rahmenbedingungen hierfür geschaffen werden. Aber auch wenn die rahmensetzenden Möglichkeiten eine wesentliche Grundlage für eine positive Einzelhandelsentwicklung und damit für eine positive städtebaulich-funktionale Entwicklung bilden, werden für das Umsetzen/ Ausfüllen dieser Ziele und Rahmenbedingungen andere, direkt oder indirekt betroffene Akteure gebraucht. Von hoher Bedeutung für die Akzeptanz und Umsetzung eines Einzelhandelsgutachtens ist daher die Einbindung dieser Akteure, zu denen neben den Händlern selbst u.a. die Immobilieneigentümer, Gastronomen und Dienstleister gehören.



1.1 AUFBAU DES GUTACHTENS

Das Gutachten ist so aufgebaut, dass es den landesplanerischen Erfordernissen entspricht. Aus dem Gutachten kann eine städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 (6) 11 BauGB abgeleitet werden, welche u.a. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB ermöglicht und allgemein zukünftig in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

Grundlage für ein Einzelhandelsgutachten ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3, Kap. 4 und Kap. 5):

Die bestehende Einzelhandelssituation wird sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch raumstrukturell eingehend dargelegt und bewertet. Grundlage hierfür bilden insbesondere die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung, der Begehung sowie der Händlerbefragung.

Im Ergebnis der Ist-Analyse werden Vorschläge zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** in Gundelsheim gemacht, die für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung des Einzelhandels eine wesentliche Bedeutung haben.

Aufbauend auf städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen mit welchem (quantitativen) Verkaufsflächenbedarf (vgl. Kap. 7.2) zu rechnen ist.

Es wird im folgenden Gutachten dargelegt, wo zusätzliche Verkaufsflächen angesiedelt werden sollten, um die städtebaulichen Ziele zu unterstützen und welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs bestehen (vgl. Kap. 8.2ff).

Wesentlicher Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die Sortimentsliste ("Gundelsheimer Liste", vgl. Kap. 8.1.3), die nach nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet.



Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes hängt allerdings nicht allein von einem solchen Rahmen ab, der durch ein Einzelhandelskonzept geschaffen würde, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere Immobilieneigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister (vgl. Kap. 8.4).

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können.

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es jedoch, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten. Investoren werden nur dann bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

1.2 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE

In die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine Arbeitsgruppe eingebunden, in der neben der Stadt Gundelsheim auch ortsansässige Händler und Gewerbetreibende mitwirkten. Für die Stadt Gundelsheim nahmen die Bürgermeisterin Heike Schokatzen sowie die Leiterin des Bauamtes Christa Eckert teil, für die Händler und Gewerbetreibende beteiligten sich Guido Lock und der Vorsitzende des HGV Klaus Müller an der Erarbeitung des Gutachtens.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Grundlagen und Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu diskutieren und zu bestimmen. Ein solches Vorgehen beschleunigt erfahrungsgemäß den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung und Akzeptanz des Gutachtens. Zudem ist es sinnvoll, im Hinblick auf die Antwortbereitschaft bei der Einzelhändlerbefragung, wenn die Händler von Anfang an eingebunden werden.



Es fanden drei Sitzungstermine mit der Arbeitsgruppe statt:

1. Im März 2009 wurde die Vorgehensweise besprochen und die Fragebögen für die Händlerbefragung diskutiert.
2. Die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung, die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse sowie ein Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden im Mai 2009 vorgestellt.
3. Gegenstand der dritten Arbeitsgruppensitzung im Juli 2009 waren das Prognoseergebnis und die konzeptionellen Vorschläge für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Sortimentsliste und die Vorschläge zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung wurden mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Untersuchungskommune bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese städtebaulich begründete räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die im Anschluss daran erörtert werden.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln³.

In einem Kleinzentrum erstreckt sich diese Aufgabe laut Regionalplan auf die *"Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich."*⁴

³ Nach den Grundsätzen der Landesplanung Baden-Württemberg, die bei raumbedeutsamen Planungen in der planerischen Abwägung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind, ist *"eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben."*; vgl. LEP 2002, Plansatz 1.2 (Grundsatz).

⁴ Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Grundsatz 2.3.0.2



Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungs politik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager, bzw. Konsumenten bestimmt.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind zum einen die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern,



Factory Outlet Center (FOC), Sonderpostenmärkte und traditionelle (Lebensmittel-) Discounter, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- Sortimentspolitik: Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- Neue Betriebsformen: Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- Standortdynamik: Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann. Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vor-



nehmlich in den Innenstädten sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.
- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrele-



vanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts der deutlich steigenden Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.

- Einkommen: Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

Die städtische Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Stadtbezirkszentren/ Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der



Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.



Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.

2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL FÜR DEN EINZELHANDEL

Das in der Folge dargestellte Einzelhandelsgutachten mit seinen Steuerungselementen soll die Stadt Gundersheim in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist⁵. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden⁶. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes

⁵ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.



der "Europäischen Stadt"⁷ und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁸.

2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen insgesamt erreichbar ist⁹. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Auch eine Ansammlung kleinerer Einzelhandelsgeschäfte stellt nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) einen zentralen Versorgungsbereich dar, der von schädlichen Auswirkungen durch Einzelhandel außerhalb dieses Bereichs zu schützen ist.¹⁰

Nach Auffassung des BVerwG sind zentrale Versorgungsbereiche *räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische An-*

⁷ Vgl. Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, Europäische Union, 2007

⁸ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.

⁹ Ebd.

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 1.08 und 4 C 2.08.



*gebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.*¹¹ Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹².

Mit der EAGBau 2004 und der Baurechtsnovelle 2007 wurden die Begriffe und Bestimmungen zum zentralen Versorgungsbereich konkretisiert. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben.

Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Gundsheim abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹³. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet¹⁴:

¹¹ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

¹² "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).

¹³ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

¹⁴ Acocella, 2004, a.a.O.



*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*¹⁵.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹⁶, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹⁷. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene

¹⁵ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹⁶ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2001), § 5 Abs. 2 Satz 1.

¹⁷ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinaus gehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu



beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein¹⁸.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁹. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab²⁰ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²¹ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind²². Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf

¹⁸ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007

¹⁹ Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

²⁰ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²¹ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

²² Birk (1988), a.a.O., S. 284.



Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*²³.

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*²⁴.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²⁵; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²⁶. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁷ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe²⁸.

²³ BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

²⁴ BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

²⁵ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

²⁶ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁷ Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²⁸ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



2.2.2 Konsequenzen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²⁹.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten³⁰.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne kon-

²⁹ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

³⁰ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



kreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten³¹ Planvorhabens erfolgen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³², die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine Erstbewertung eines Planvorhabens sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Gundelsheim und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Gundelsheim im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb von Gundelsheim, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden können. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Gundelsheim selbst an ihr eigenes Einzelhandelskonzept hält und

³¹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

³² Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



3. EINZELHANDELSITUATION IN DER GESAMTSTADT

In diesem Kapitel werden die einzelhandelsbezogenen Ergebnisse der Ist-Analyse für die Stadt Gundelsheim erläutert. Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Erhebung sowie der Kundenherkunftserfassung erarbeitet.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME

3.1.1 Einzelhändlerbefragung und Begehung

Im März 2009 wurde das Einzelhandelsangebot in der Gesamtstadt Gundelsheim auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung erfasst. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops erhoben (allerdings nicht befragt), soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten.³³

Die Befragung dient zum einen der Erfassung betrieblicher Daten und zum anderen dazu, die Stimmungslage der Händler einzufangen. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Die Befragung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren³⁴. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte die mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens (vgl. Anhang), der zuvor mit der Arbeitsgruppe abgestimmt worden war. Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation, insbesondere über die derzeit erzielten Umsätze (die bei einer reinen Erhebung ausschließlich rechnerisch ermittelt werden müssen) und führt so erfahrungsgemäß zu einer sehr hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch Informationen über die derzeitigen Kauf-

³³ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

³⁴ Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich bei diesen allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.



kraftströme nach Gundelsheim. Weiter können auf diese Weise auch die Einstellungen der Händler zur Einzelhandelssituation in der Stadt erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Und schließlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrauensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

Die Befragung der Einzelhändler bezog sich auf folgende Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse und ggf. Miethöhe,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz mit Endverbrauchern im Jahr 2008,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Gundelsheim, sonstiger Landkreis Heilbronn, Neckar-Odenwald-Kreis, Rhein-Neckar-Kreis, Sonstige),
- Änderungsabsichten,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in Gundelsheim.

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden.

Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Anhand der offen gestellten Frage zur Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht (es wurden keine Antwortkategorien vorgegeben) ist es möglich, zum



einen die Stimmungslage der Einzelhändler und zum anderen die aus deren Sicht wichtigsten Problemfelder zu erfassen. Die Auswertung dieser Frage kann somit Hinweise auf mögliche Handlungsfelder geben.

3.1.2 Kundenherkunftserfassung

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde auch eine Kundenherkunftserhebung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in Gundelsheim durchgeführt.

Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse (am "Point of Sale" bzw. POS) ausgelegt.

3.2 BETEILIGUNG

3.2.1 Einzelhändlerbefragung

Im Rahmen der Erhebung, die im März 2009 stattfand, wurden in Gundelsheim 40 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstellenshops) erfasst.

Insgesamt war eine gute Beteiligung an der Befragung in Gundelsheim feststellbar: Rd. 90% der befragten Einzelhändler gaben grundsätzlich Auskunft.

- Rd. 38% der befragten Händler in Gundelsheim machten Angaben zum Umsatz. Bei Befragungen durch das Büro Dr. Acocella in anderen Städten geben erfahrungsgemäß 25 bis 40% der Händler Auskunft zum erzielten Umsatz, so dass in Gundelsheim eine vergleichsweise gute Antwortquote erreicht wurde. Für die Betriebe ohne Angabe wurde der Umsatz auf der Grundlage eigener Erfahrungen und vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt³⁵.
- Rd. 69% der befragten Einzelhändler, die rd. 78% der gesamten Verkaufsfläche in der Stadt auf sich vereinen, machten Angaben zur Verkaufsfläche ihres Betriebes. In den Geschäften, in denen keine Angaben zur Verkaufsfläche gemacht

³⁵ Insbesondere Institut für Handelsforschung (IfH), Köln: Betriebsvergleich des Einzelhandels 2006 und frühere Jahrgänge; EHI: Handel aktuell 2008/ 2009 und frühere Jahrgänge.



wurden bzw. die Befragten keine Kenntnis über die Verkaufsflächengröße hatten, wurde diese von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erhoben.

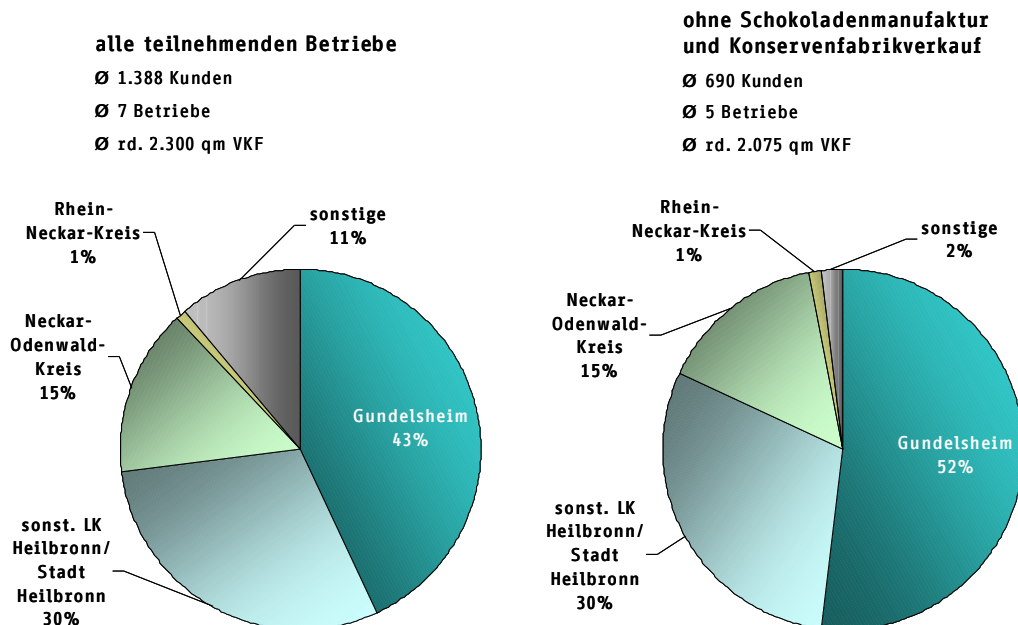
Es liegt damit eine gute Datenbasis vor, um die Einzelhandelssituation in Gundelsheim bewerten zu können.

3.2.2 Kundenherkunftserfassung

Insgesamt wurden von 7 Einzelhandelsbetrieben in Gundelsheim die ausgelegten Listen zur Kundenherkunftserfassung innerhalb von 2-3 Wochen zurückgesandt. Diese 7 Betriebe vereinen rd. ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche in Gundelsheim. In die Listen haben sich rd. 1.388 Kunden eingetragen. Anhand der Ergebnisse kann das Einzugsgebiet zumindest tendenziell abgeleitet werden. Zwar sind nur eingeschränkt Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, allerdings lässt sich annähernd bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

Da bei zwei Betrieben auf Grund eines besonderen Angebots von überörtlichem Interesse ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet festgestellt wurde, wurden jeweils Auswertungen mit und ohne diese Betriebe dargestellt (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Kundenherkunftserfassung nach Listen



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung März 2009



3.3 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

3.3.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Gundelsheim

Einzelhandelsangebot nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz

Die im März 2009 von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella durchgeführte Einzelhändlerbefragung ergab, dass die 40 Einzelhandelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von rd. 10.215 qm einen Umsatz von rd. 29,1 Mio. € erwirtschaften.

Ein Vergleich zur letzten bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung von 1993 zeigt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Gundelsheim vom bundesweiten Trend einer gestiegenen Verkaufsfläche, verteilt auf weniger Betriebe, offensichtlich nicht erfasst wurde. Während die Anzahl der Betriebe gegenüber 1993 erheblich zugenommen hat, ist die Verkaufsfläche wesentlich geringer angestiegen; umso stärker haben sich zudem die Umsätze entwickelt (vgl. Tab. 1). Damit wird deutlich, dass sich der fragwürdige Trend einer insgesamt sinkenden Flächenproduktivität (Jahresumsatz je qm Verkaufsfläche) in Gundelsheim (noch) nicht vollzogen hat.

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Gundelsheim 2009 und 1993 (HGZ)

| | 2009 ¹⁾ | HGZ 1993 | Änderung |
|-----------------|--------------------|---------------------|----------|
| Betriebe | 33 | 22 | + 50% |
| VKF (qm) | 9.850 | 8.400 ²⁾ | + 17% |
| Umsatz (Mio. €) | 27,3 | 14,4 | + 89% |

¹⁾ ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen, da in der HGZ nicht enthalten

²⁾ HGZ 1993: Geschäftsfläche

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung/ Einzelhandelserhebung März 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Verkaufsfläche, Umsatz und Bindungsquoten

In Tab. 2 ist das gesamte Einzelhandelsangebot inklusive Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops in der Stadt Gundelsheim nach Verkaufsflächen, Umsatz und Bindungsquoten dargestellt. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine sortimentsgenaue Darstellung nicht möglich.

Mit knapp der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (rd. 43%) und rd. Zweidrittel des Umsatzes nimmt der kurzfristige Bedarfsbereich in Gundelsheim einen hohen Stel-



lenwert ein und spiegelt die gemäß der Regionalplanung zugewiesene Versorgungsaufgabe strukturell wieder (vgl. Kap. 2.1).

Der kurzfristige Bedarfsbereich wird vor allem durch die beiden großflächigen Lebensmittelbetriebe (ein Supermarkt und ein Lebensmittel-Discounter) geprägt. Die Verkaufsflächen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind im Wesentlichen auf zwei großflächige Betriebe mit den Hauptsortimenten Bekleidung (mittelfristig) sowie Möbel (langfristig) zurückzuführen.

Tab. 2: Einzelhandelsangebot Gundelsheim

| Bedarfsbereiche | Verkaufsfläche in qm ¹⁾ | Umsatz in Mio. € | Bindungsquote |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 4.425 | 19,9 | 93% |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 2.425 | 3,7 | 48% |
| langfristiger Bedarfsbereich | 3.350 | 5,5 | 50% |
| Gesamt | 10.225 | 29,1 | 72% |

¹⁾ Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet. Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Mai/ Juni 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

*Die Relation des erzielten Umsatzes zur in Gundelsheim verfügbaren Kaufkraft je Einwohner (einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern³⁶ auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird) ergibt lokale **Bindungsquoten**: Eine Quote von mehr als 100% bedeutet, dass per Saldo (Zuflüsse nach Gundelsheim, vermindert um die Abflüsse aus Gundelsheim) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass Kaufkraft per Saldo aus Gundelsheim abfließt.*

Quantitativ betrachtet weist die Stadt Gundelsheim bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 72% (vgl. Tab. 2) per Saldo insgesamt einen Kaufkraftabfluss auf. Zur Verdeutlichung der Zu- und Abflüsse sind die Bindungsquoten nach Sortimenten in Abb. 2 auch graphisch dargestellt. Nur ein Sortimentsbereich (Nahrungs-/ Genussmittel) weist in Gundelsheim per Saldo Kaufkraftzuflüsse auf.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sollte jede Stadt eine möglichst vollständige Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Bin-

³⁶ BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008



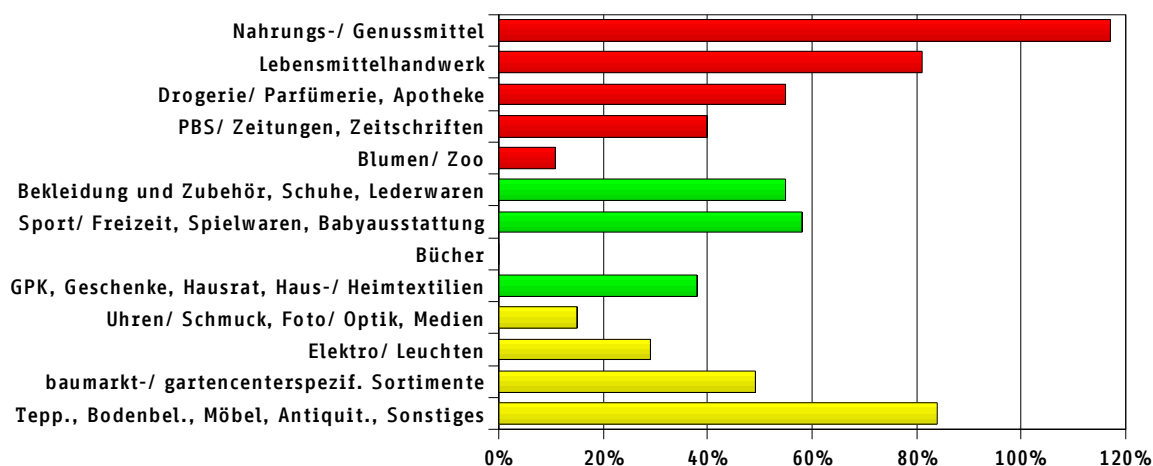
Bindungsquoten in diesem Bereich bei etwa 100% liegen sollten. In Gundelsheim wird mit einer Bindungsquote von rd. 95% eine fast optimale Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich erreicht. Bei differenzierter Betrachtung der unterschiedlichen Sortimente ergibt sich, dass

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzt, per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss vorhanden ist, der bereits über die reine Selbstversorgung der Stadt Gundelsheim hinausgeht,
- beim Lebensmittelhandwerk mit rd. 81% annähernd eine vollständige Versorgung erreicht wird,
- bei PBS/ Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie/ Parfümerie, Apotheken sowie Blumen/ Zoo dagegen per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist.

In dem i.d.R. für eine Innenstadt prägenden **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind in Gundelsheim bei einer Bindungsquote von 48% per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse feststellbar. Bei Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit, Spielwaren, Babyausstattung liegen die Bindungsquoten unter 60%. Bei den Sortimenten GPK, Geschenke, Hausrat, Haus- und Heimtextilien wird lediglich eine Bindungsquote von unter 40 % erreicht. Bücher wurden im Erhebungszeitraum (März 2009) in Gundelsheim nicht angeboten.

Für alle mittelfristigen Sortimente bestehen deutliche Kaufkraftabflüsse.

Abb. 2: Bindungsquote in Gundelsheim nach Sortimenten (Gesamt: 72%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Diese erheblichen Kaufkraftabflüsse deuten darauf hin, dass in Gundelsheim die Versorgung mit mittelfristigen Gütern nur eingeschränkt besteht. Dies ist zum einen auf die zentralörtlichen Funktion als Kleinzentrum (vgl. Kap. 2.1) sowie auf die abziehende Wirkung der umliegenden Konkurrenzstandorte (u.a. Bad Friedrichshall, Bad Rappenau, Heilbronn, Neckarsulm) zurückzuführen.

Mit einer Bindungsquote von 50% weist auch der **langfristige Bedarfsbereich** deutliche saldierte Kaufkraftabflüsse auf, wobei in den einzelnen Sortimentsgruppen z.T. signifikante Unterschiede bestehen.

- Die niedrigste Bindungsquote wird mit 15% im Sortimentsbereich Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Medien erreicht. Üblicherweise tragen diese Sortimente - ähnlich wie Bekleidung und Schuhe - in besonderem Maße zur Attraktivität eines Einkaufsstandortes bei.
- In den Sortimentsbereichen Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Antiquitäten und Sonstiges sind zwar per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, jedoch sind diese gemessen an der zentralörtlichen Funktion von Gundelsheim zu relativieren.

Die Stadt Gundelsheim weist im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Bindungsquote von 95% auf und ist damit rein rechnerisch annähernd in der Lage, eine vollständige Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. In dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird die Versorgungsleistung sogar "übererfüllt". Ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Kleinzentrum wird die Stadt Gundelsheim der gebotenen Grundversorgung somit gerecht. In den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ist eine Vollversorgung praktisch und formal unrealistisch bzw. nicht möglich. Angebotslücken bestehen jedoch insbesondere bei den wichtigen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen wie z.B. Bekleidung und Zubehör, Schuhe oder Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Medien.

3.3.2 Umsatzherkunft, Einzugsgebiet und Verbleibquote

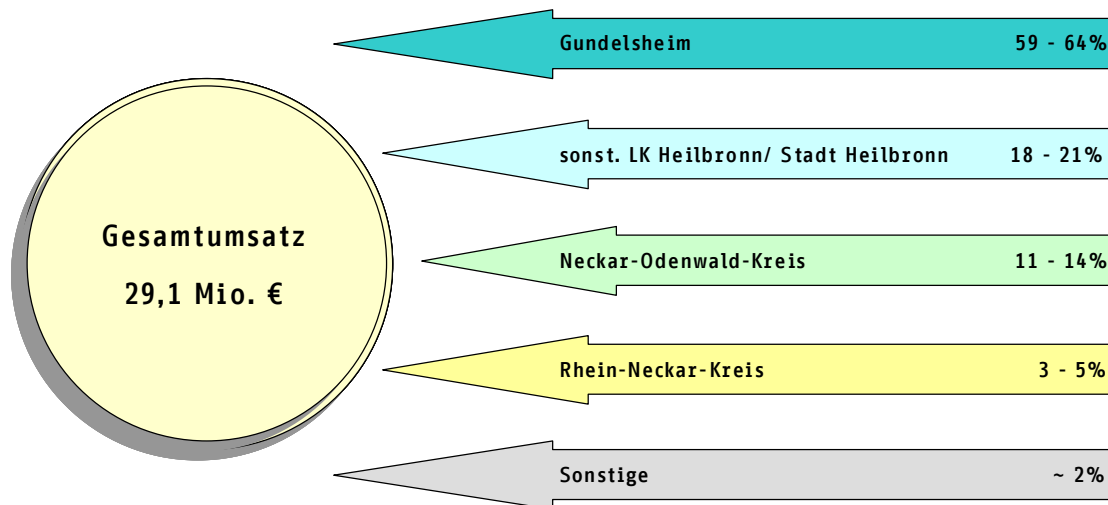
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Gundelsheim wichtig. Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von



Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Zwar erfassen nur wenige Einzelhändler systematisch die Herkunft ihrer Kunden, dennoch lassen sich aus den Händlerangaben Bandbreiten für die Umsatzherkunft nach räumlichen Teilbereichen ermitteln (vgl. Abb. 3).

Der Umsatzanteil, der mit Kunden aus dem Stadtgebiet von Gundelsheim erzielt wird, liegt aus Händlersicht zwischen 59 und 64%.

Abb. 3: Umsatzherkunft Gundelsheim

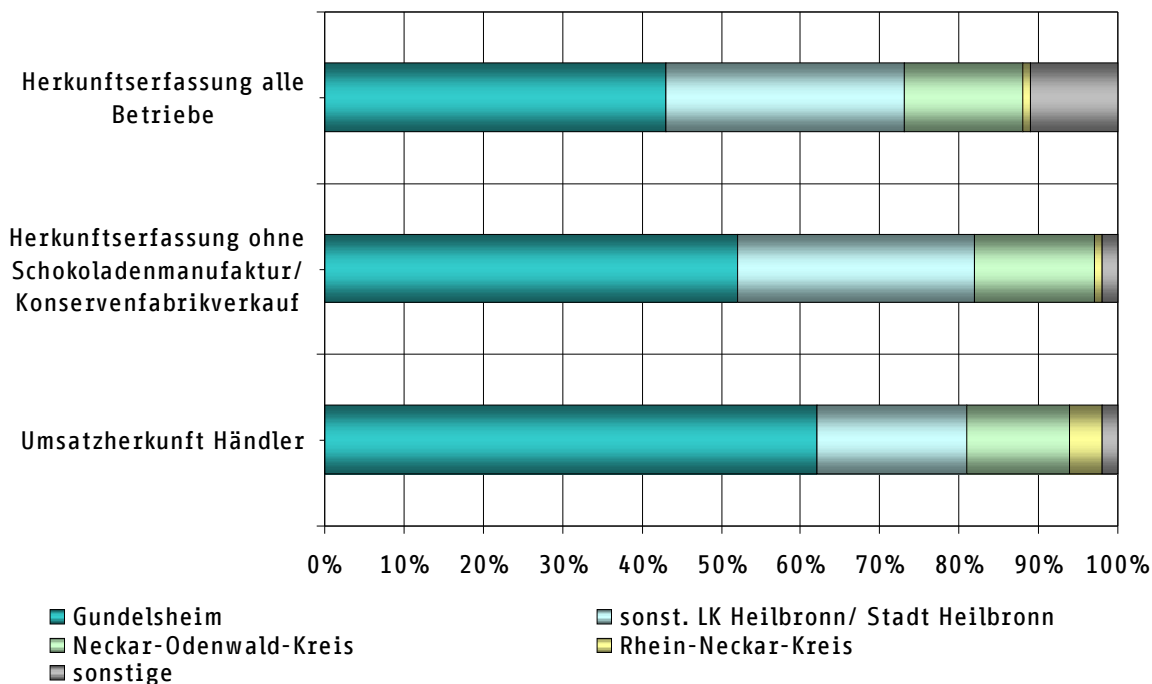


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Neben der Einzelhändlerbefragung wurde die Kundenherkunft ebenfalls durch eine Wohnort- und Postleitzahlenerfassung (vgl. Kap. 3.1.2) in den Geschäften ermittelt. Entsprechend dieser Kundenherkunftserfassung stammen ohne Berücksichtigung der Daten aus der Schokoladenmanufaktur und dem Konservenverkauf rd. 52% der Kunden aus Gundelsheim, der Anteil der Kunden aus dem sonstigen Landkreis Heilbronn beträgt rd. 30%. Diese Abweichung von den Ergebnissen der Einzelhändlerbefragung ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass sich eher die größeren Betriebe mit einem entsprechenden Einzugsgebiet an dieser Form der Datenerhebung beteiligt haben³⁷.

³⁷ Bei einem Vergleich der Befragungsergebnisse ist zudem zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Händlerbefragung die Umsatzherkunft abgefragt wird und bei der Kundenherkunftserfassung die Anzahl der Befragten betrachtet wird. Somit ist ein direkter Vergleich der Befragungen nur eingeschränkt möglich.

Abb. 4: Herkunft der Kunden im Vergleich

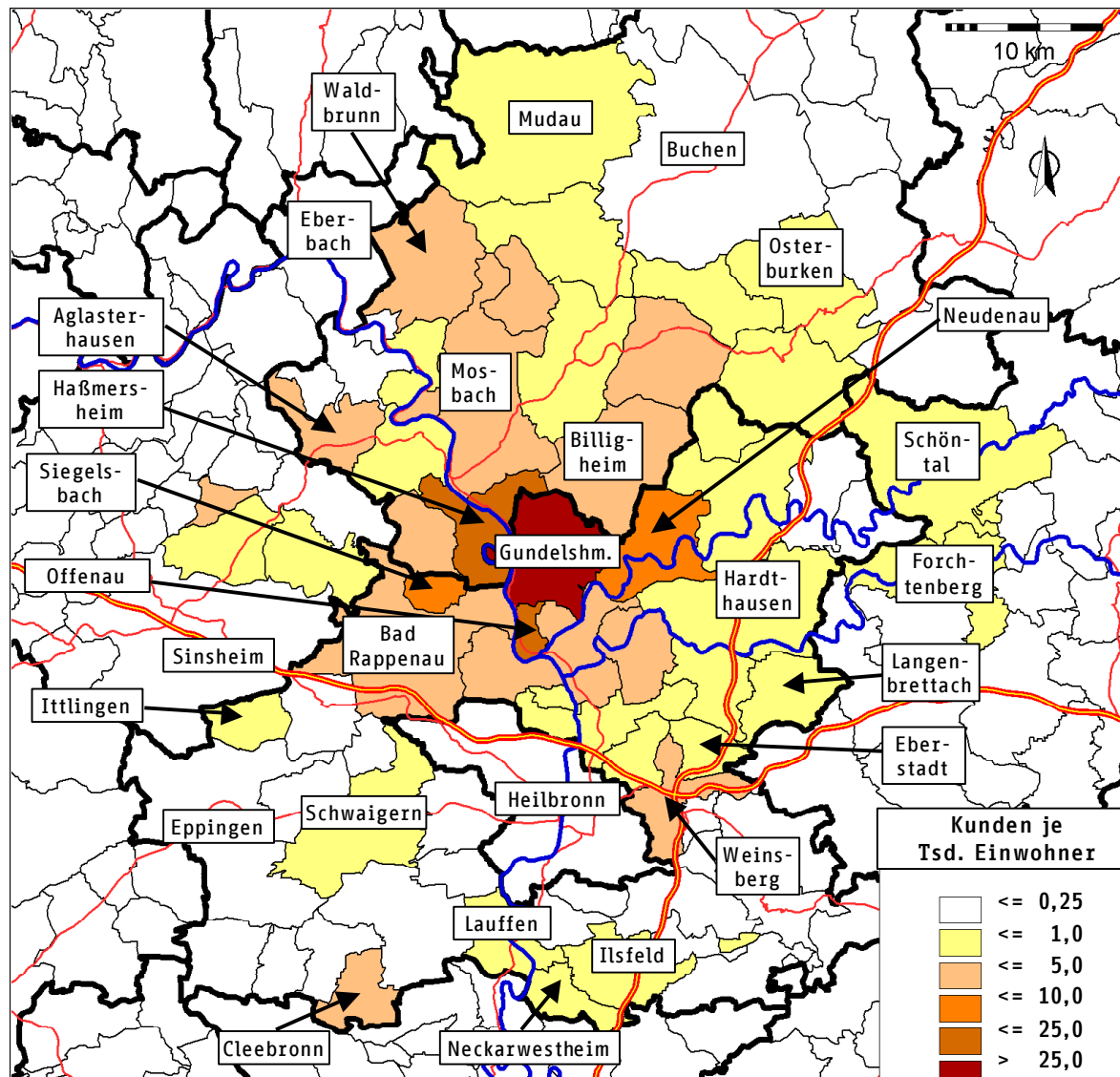


Quelle: Einzelhändlerbefragung, Kundenherkunftserfassung, März 2009

Die Karte 1 stellt schematisch das Einzugsgebiet der Stadt Gundelsheim dar. Wie bereits erwähnt, wird der Haupteinzugsbereich des Einzelhandels von Gundelsheim - neben der Stadt Gundelsheim selbst - vor allem durch Kommunen im unmittelbaren Umkreis der Stadt gebildet. Die meisten Kunden außerhalb von Gundelsheim kommen aus den Gemeinden Haßmersheim und Offenau (beide ohne zentralörtliche Funktion). Der südliche Einzugsbereich wird vor allem durch das nahegelegene Oberzentrum Heilbronn beeinflusst.



Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Gundelshausen (schematisch)



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung März 2009

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das Einzugsgebiet von Gundelshausen im Wesentlichen auf das eigene Stadtgebiet beschränkt und sich darüber hinaus auf die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden erstreckt. Begrenzend wirken sich vor allem die Unterzentren Bad Friedrichshall und Bad Rappenaun, das Mittelzentrum Neckarsulm sowie das Oberzentrum Heilbronn aus.

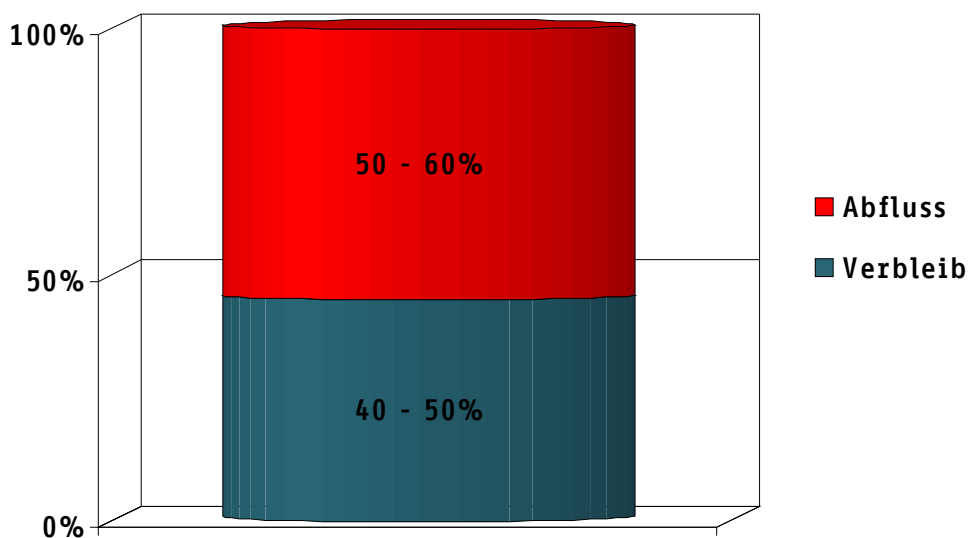
Verbleibquote

Zusätzlich lässt sich aus den Angaben zur Kundenherkunft die Verbleibquote ableiten.

Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus der Stadt Gundelsheim stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Gundelsheim gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt gebunden werden kann.

Wie in Abb. 5 dargestellt, verbleiben rd. 40% bis 50% der in Gundelsheim vorhandenen Kaufkraft in der Stadt. Das Einkaufsverhalten der Bürger von Gundelsheim ist offensichtlich in hohem Maße auf die Einkaufsorte außerhalb der Stadt ausgerichtet.

Abb. 5: Verbleibquote



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

In dieser niedrigen Verbleibquote besteht jedoch auch eine Chance: Während eine deutliche Erweiterung des Einzugsgebietes von Gundelsheim auf Grund der Konkurrenzsituation in der Umgebung (u.a. Bad Friedrichshall, Bad Rappenau, Heilbronn, Neckarsulm) auch künftig schwierig sein wird, erscheint die Bindung der örtlichen Kaufkraft durchaus steigerungsfähig.



3.4 SITUATION DES GESAMTSTÄDTISCHEN EINZELHANDELS IN GUNDELSHEIM AUS SICHT DER HÄNDLER

Die Befragung der Einzelhändler dient zum einen dazu betriebliche Eckdaten zu den einzelnen Geschäften zu erhalten, zum anderen bietet sie den Händlern die Möglichkeit ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Einzelhandelsuntersuchung mit einzubringen. Die Aussagen der Händler sind dabei von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Gundelsheim, da sich daraus ergänzende Hinweise auf vorhandene Potenziale und Defizite ergeben.

3.4.1 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage³⁸ (d.h. ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten bezüglich der Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt Gundelsheim zu äußern. Insgesamt nutzten rd. 70% der auskunftsbereiten Händler diese Möglichkeit der Meinungsäußerung.

Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 6 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte der Gundelsheimer Einzelhändler.

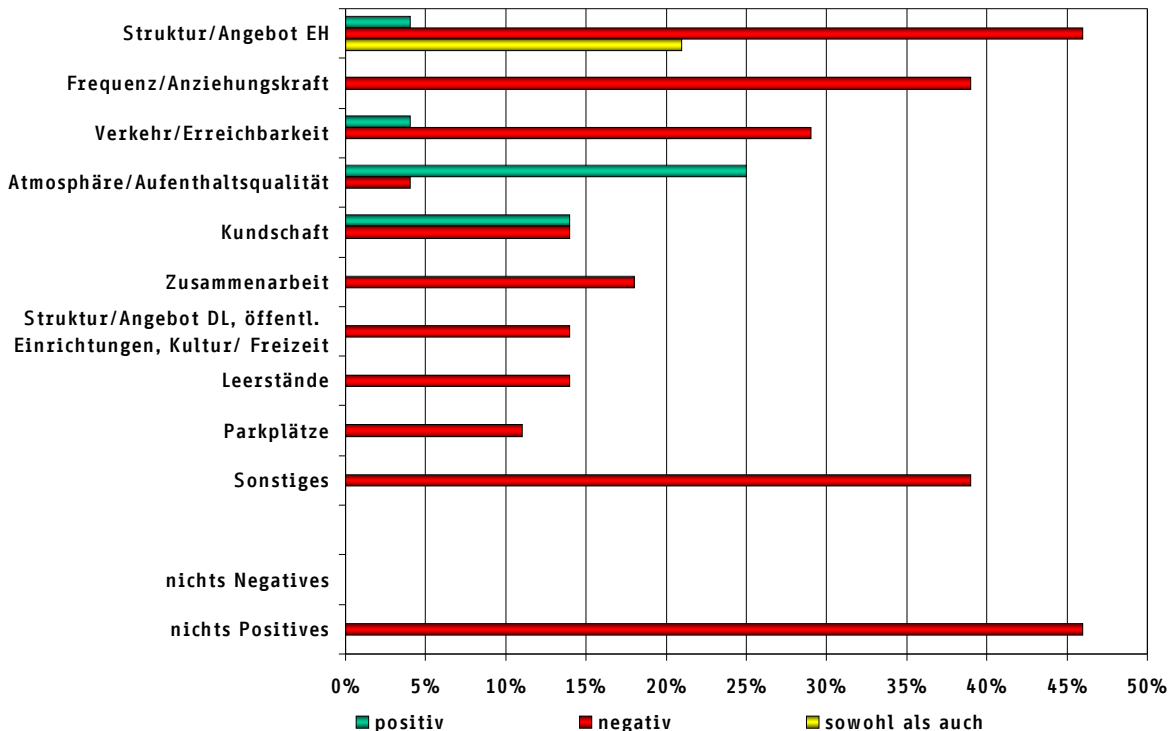
Bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte eher präsent sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Trotz dieser Relativierung ist die Stimmungslage der Gundelsheimer Einzelhändler - insbesondere im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten - sehr negativ: Rd. 46% der Händler, die sich zu dieser Frage geäußert haben, fällt nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Gundelsheim ein. Zudem sah keiner der auskunftsbereiten Einzelhändler keine Defizite. Diese grundsätzlich negative Stim-

³⁸ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Gundelsheim gut bzw. schlecht?"

mungslage drückt sich auch bei der Betrachtung der einzelnen Themenbereiche, die mit zwei Ausnahmen jeweils überwiegend negativ bewertet werden, aus.

Abb. 6: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Gundelsheim aus Händlersicht



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Aus den einzelnen Äußerungen der Händler konnten neun Themenbereiche abgeleitet werden. Die themenbezogenen Ergebnisse - sortiert nach der Anzahl der sich jeweils äussernden Händler - werden nachfolgend differenziert aufgeführt:

- Am häufigsten negativ äußerten sich die Händler zu "**Struktur/ Angebot des Einzelhandels**". Besonders kritisiert wurden das Angebot allgemein und der Branchenmix. Positiv wurden u.a. die inhabergeführten Fachgeschäfte bewertet.
- Zudem wurde bezogen auf die Thematik "**Frequenz/ Anziehungskraft**" insbesondere die unbelebte Altstadt bemängelt und auf das Fehlen eines Frequenzbringers in der Altstadt zurückgeführt.
- Der Themenkomplex "**Verkehr/ Erreichbarkeit**" wurde von den befragten Händlern insgesamt eher negativ eingeschätzt. Gründe hierfür waren u.a. die mangelhaften Zufahrten von der Bundesstraße 27 zur (Alt)Stadt, sowie die mangelnde Anbindung der Altstadt; positiv bewertet wurden die Potenziale, welche durch die Bundesstraße und die Bahnanbindung bestehen.



- In dem einzigen mehrheitlich positiv besetzten Themenkomplex "**Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität**" werden die besonderen Merkmale von Gundelsheim angeführt, die mit der Altstadt und dem Schloß Horneck auch touristische Potenziale besitzen, sowie die persönliche und familiäre Atmosphäre herausgestellt, die Gundelsheim ohne Zweifel besitzt.
- Zum "**Kundenverhalten, -verhältnis, -service**" äußerten sich die Händler sowohl positiv als auch negativ. Während der Aspekt Stammkunden als positiv bewertet wurde, wurde das Einkaufsverhalten der Kunden als negativ eingeschätzt.
- Die Kritik beim Thema "**Zusammenarbeit**" bezog sich vor allem auf die Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Einzelhandel und den Einzelhändlern untereinander.
- Ein Aspekt, der ausschließlich negativ von den Einzelhändlern bewertet wurde, ist das Thema "**Leerstände**".
- Das Thema "**Parkplätze**" stellt bei vergleichbaren Untersuchungen in anderen Städten oftmals auch ein negativ besetztes Thema dar. In Gundelsheim bezieht sich die Kritik seitens der Händler vor allem auf die Parkplatzsituation in der Altstadt.
- Im Bereich "**Sonstiges**" wurden die Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Einzelne kritische Anmerkungen wurden z.B. zur Altstadtsanierung oder zur allgemeinen wirtschaftlichen Situation gemacht.

In den vom Büro Dr. Acocella durchgeführten Interviews mit den Einzelhändlern der Stadt Gundelsheim war eine deutlich negative Grundstimmung feststellbar. Das Hauptproblem sehen die Händler in den Angebotsdefiziten im Einzelhandelsbereich, die - wie die vorliegende Untersuchung bereits gezeigt hat - auch tatsächlich vorhanden sind.

3.4.2 Änderungsabsichten in den bestehenden Einzelhandelsbetrieben

Anhand der Tatsache, ob und welche Änderungsabsichten die befragten Einzelhändler anstreben, lassen sich weitere Rückschlüsse zur Einschätzung der Einzelhandels-situation in Gundelsheim ziehen. Es ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Auswertung nicht die Ansiedlungswünsche von potenziellen Einzelhandelsbetrieben aus



anderen Städten und Gemeinden einbezogen werden können und erfahrungsgemäß die Aussagen der Händler nicht immer mit dem tatsächlichen Handeln übereinstimmen. Dennoch ist anhand der Auswertung eine generelle Tendenz abzulesen.

Der Großteil der auskunftsbereiten Händler verfolgt keine Änderungsabsichten, so dass bei den Gundelsheimer Einzelhandelsbetrieben eine eher geringe Investitionstätigkeit verzeichnet werden kann. Demgegenüber planen acht Händler Änderungen hinsichtlich ihres Betriebes. Diese Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erweiterung und Schließung von Betrieben.

Zwei Händler beabsichtigen die Schließung ihres Betriebes und drei Händler beabsichtigen eventuell die Schließung ihres Betriebes. Vier dieser Betriebe befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten (einer in der Altstadt von Gundelsheim), ein Betrieb befindet sich an einem nicht integrierten Standort.

Die o.g. Änderungsabsichten bedeuten einen Verkaufsflächenrückgang von rd. 500 qm in Gundelsheim insgesamt. Diesem Rückgang stehen insgesamt Betriebserweiterungen gegenüber, die jedoch von den betreffenden Händlern ohne Flächenangaben benannt wurden.



4. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON GUNDELSHEIM

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Gundelsheim dar³⁹. Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Nach dem derzeit jüngsten Grundsatzurteil des BVerwG in dieser Angelegenheit kann bereits eine Ansammlung von kleineren Einzelhandelsbetrieben einen zentralen Versorgungsbereich darstellen.⁴⁰ Die weiteren städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus einem früheren Urteil des BVerwG⁴¹. Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH - FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 25.000 befragten Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass **Einkaufen und Bummeln als häufigstes Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

Eine attraktive Innenstadt wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt

³⁹ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁴⁰ Vgl. BVerwG, Urteil 17.1.2009, Az. 4C1/08 und 4C2/08.

⁴¹ Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.



die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Es muss dabei eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Wichtigstes Kriterium für einen zentralen Versorgungsbereich ist die **integrierte Lage**. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, bestmöglich auch an ein Fahrradwegenetz, gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere an dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum ebenfalls von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Relevant für die Vielfältigkeit und Lebendigkeit der Innenstadt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer relativ geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber die funktionale Vielfalt abrunden.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derarti-



ger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder nicht publikumsorientierter Nutzungen (Büro/ Gewerbe/ Industrie) auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung des Innenstadtbereiches von Gundelsheim wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- infrastrukturelle Barrieren (z.B. Straßen, Bahntrassen),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topografie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Mauern und Einfriedungen, Gebäude),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die städtebaulich-funktionale Situation in der Innenstadt von Gundelsheim wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation dargestellt (vgl. Kap. 4.2.4.1). Als Kriterien für die Stärken-Schwächen-Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus; es werden zudem die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie der zentrale Versorgungsbereich als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort bewertet.

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel (vgl. Kap. 8.3) sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 8.4).



4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON GUNDELSHEIM

In den folgenden Karten werden die räumlich-funktionalen Strukturen der Kernstadt von Gundelsheim dargestellt, welche die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches begründen. Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt wurde zum einen funktional hergeleitet. Zum anderen sind auch städtebauliche Brüche und Barrieren als Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt worden.

4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Gundelsheim

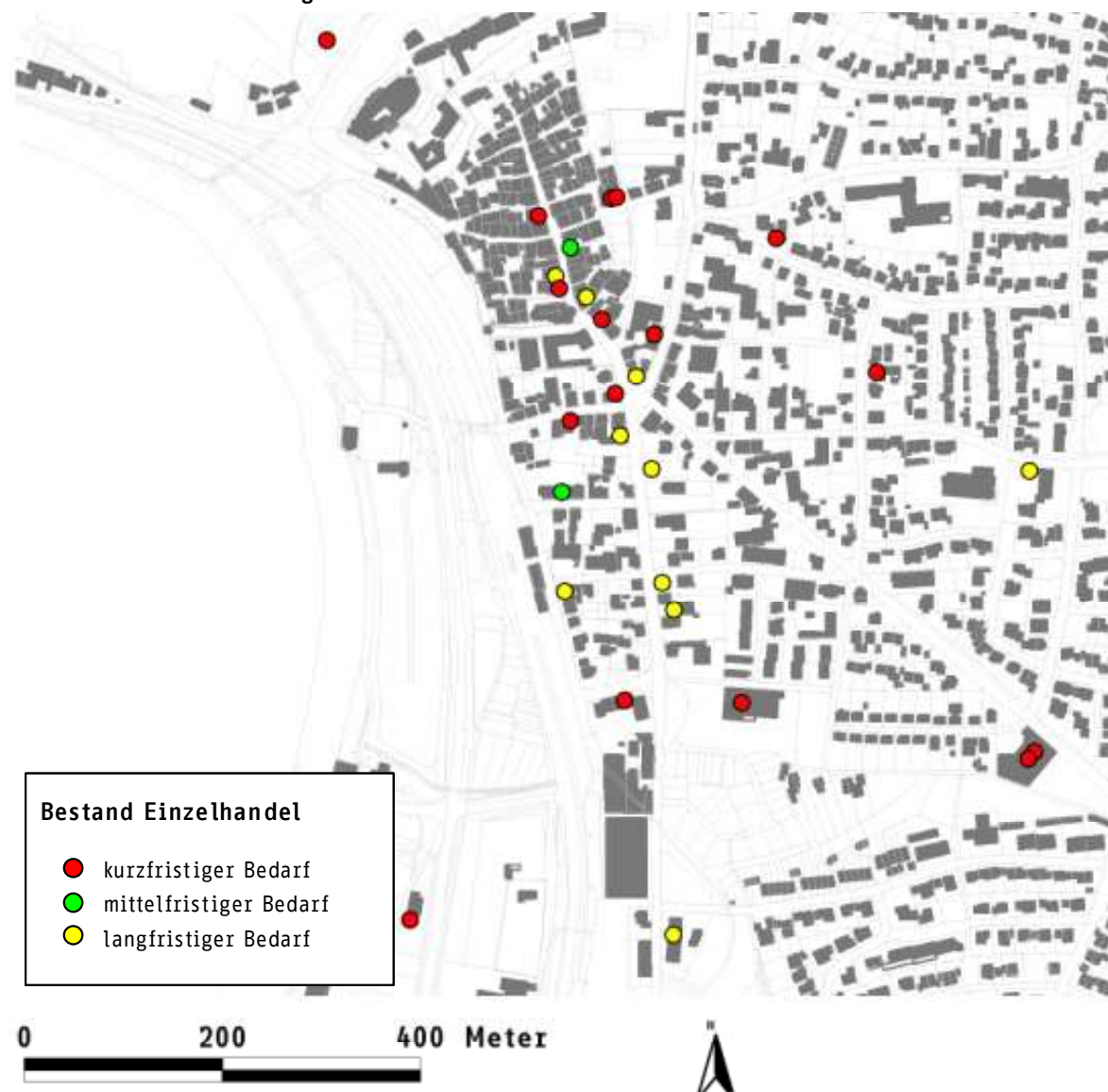
Das Einzelhandelsangebot in der Kernstadt von Gundelsheim konzentriert sich hauptsächlich auf die Bereiche Schloßstraße und Tiefenbacher Straße sowie Heilbronner Straße und Eisenbahnstraße.

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf alle Bedarfsbereiche, wobei im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße das Angebot im langfristigen Bedarfsbereich überwiegt. Im Bereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße werden vornehmlich kurzfristige und langfristige Güter in den dortigen Einzelhandelsbetrieben angeboten.

Im Bereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße konzentriert sich der Besatz insbesondere entlang der Schloßstraße. Dadurch ergibt sich ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, der im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße weitaus geringer ausgeprägt ist, da hier die Betriebe eher fragmentiert über beide Straßen verteilt liegen.



Karte 2: Einzelhandelsangebot in der Kernstadt von Gundelsheim

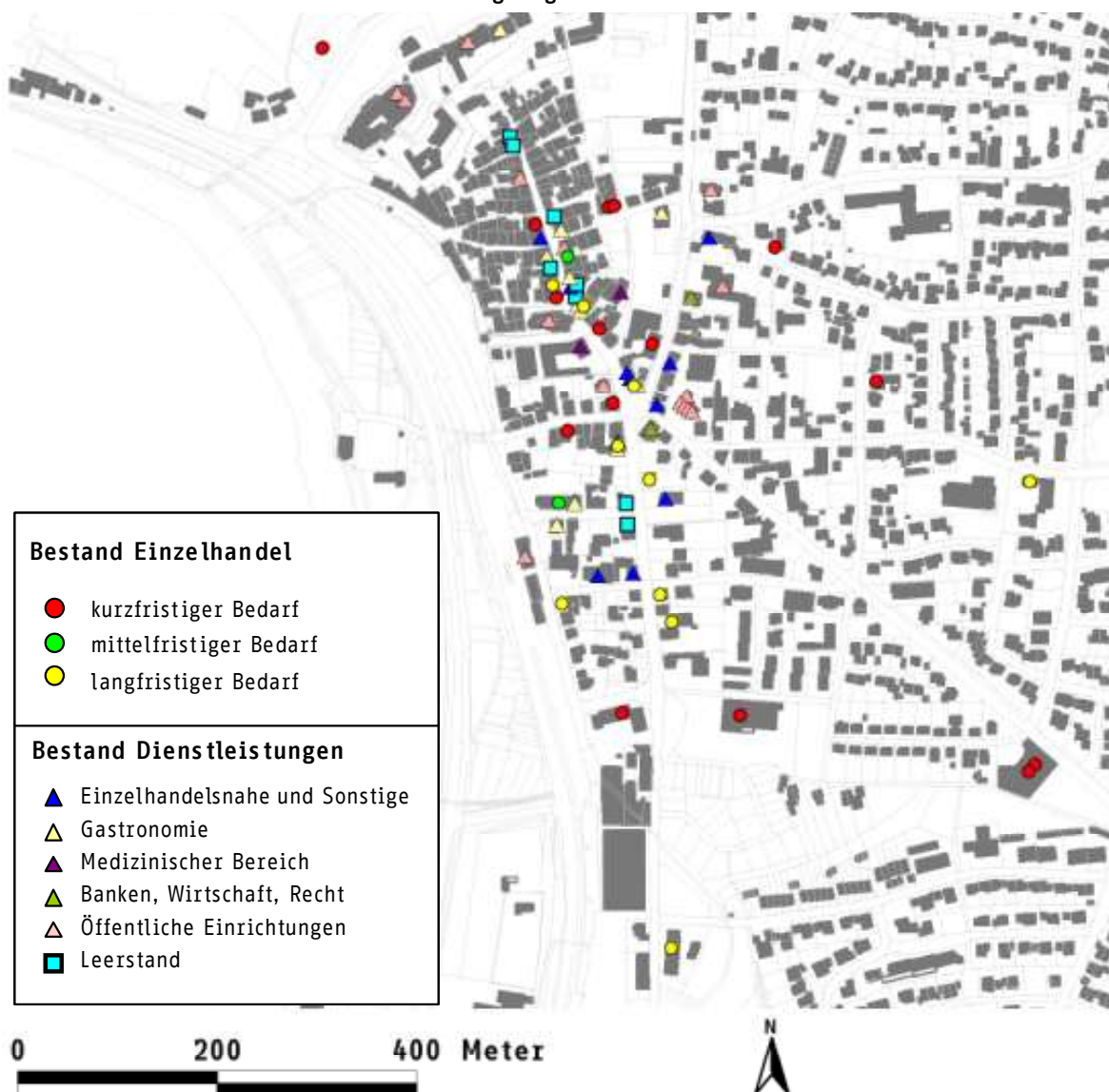


Quelle: eigene Erhebung März 2009; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

4.2.2 Räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt von Gundelsheim

Äquivalent zum Einzelhandelsangebot ist der Dienstleistungsbesatz ebenfalls vorwiegend in den bereits genannten Straßenzügen angesiedelt. Im Bereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße ist der Besatz an Dienstleistungsbetrieben jedoch deutlich höher und das Angebot vielfältiger als im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße. Die ergänzende Funktion der Dienstleistungsbetriebe für den Einzelhandel ist somit im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße nur im geringen Umfang gegeben.

Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Gundelsheim



Quelle: eigene Erhebung März 2009; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Restaurants, Gaststätten und (Straßen)Cafés sind eine wichtige funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebotes einer Stadt, da diese zum Verweilen einladen und somit die Aufenthaltsdauer der Besucher in der Innenstadt verlängern. Gastronomiebetriebe befinden sich vorwiegend im Bereich der Schloßstraße.

Auffällig sind jedoch die Konzentrationen von Leerständen, insbesondere im Bereich der Schloßtrasse.⁴²

⁴² Temporäre Leerstände, beispielweise durch Betriebswechsel, sind prinzipiell unproblematisch, in der Regel entwickeln erst dauerhaft leerstehende Ladenlokale negative Auswirkungen auf des nähere Umfeld. Diese gilt es durch gezielte Maßnahmen z.B. durch kaschieren des Leerstandes (Schaufensternutzung durch Nachbargeschäfte etc.), zu mindern.



4.2.3 Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim

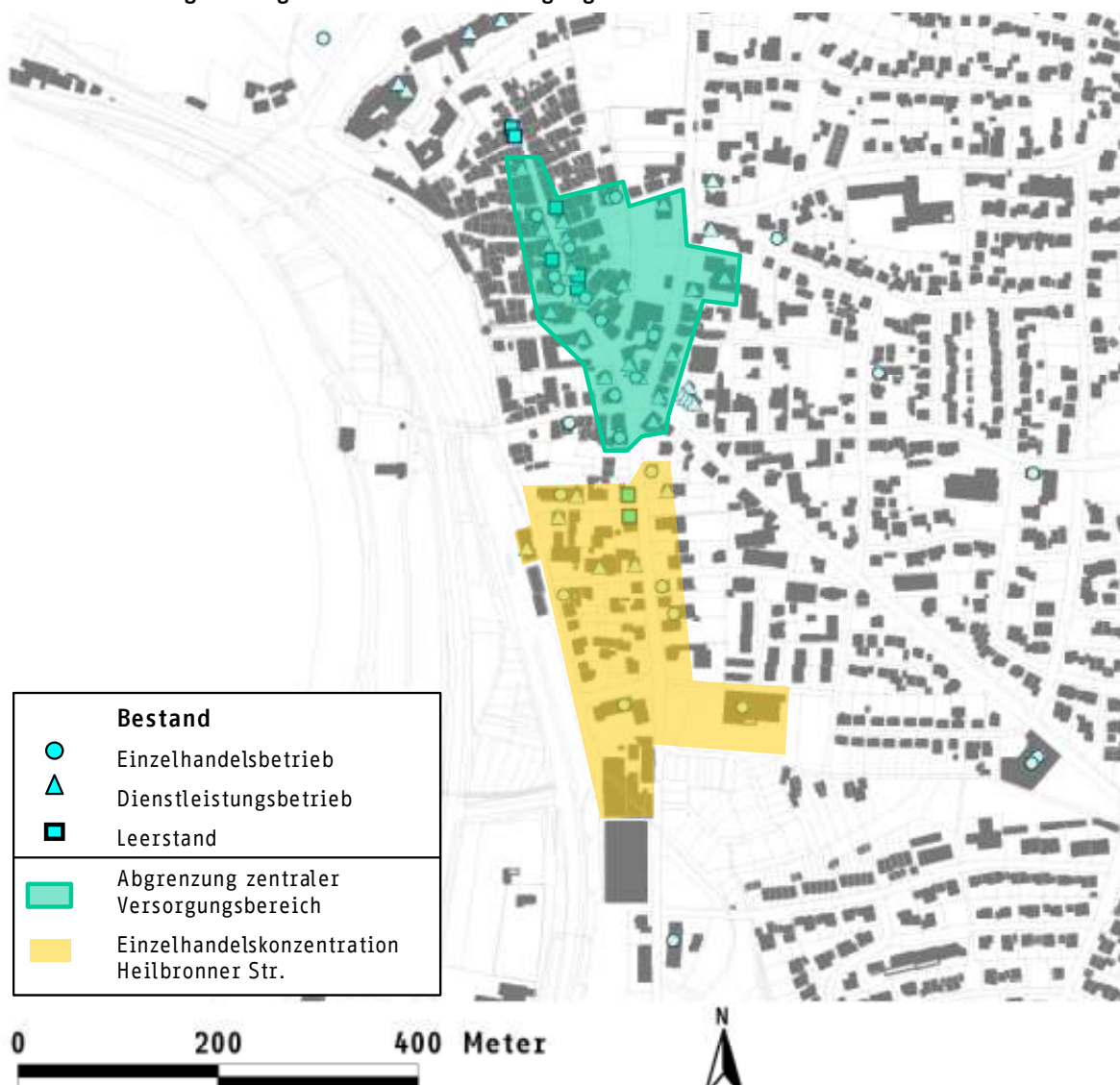
Anhand der Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap.4.1) und den in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 vorgenommenen Analyseschritten wird - wie in Karte 4 ersichtlich - eine Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim hergeleitet.

Auf Grund des dichteren Besatzes an Einzelhandels- und insbesondere Dienstleistungsbetrieben umfasst die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches folgende Straßenzüge

- die Schloßstraße vom Kreisverkehr bis zur Wehrgasse,
- die Goldgasse,
- die Brunnenstraße ,
- die Badgasse,
- den Ziegelweg,
- die Tiefenbacher Straße vom Kreisverkehr bis zur Brunnenstraße
- sowie den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Mühlstraße/ Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße/ Obergriesheimer Straße und Heilbronner Straße.

Die Einzelhandelskonzentration im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße ist auf Grund eines fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs und defizitärer städtebaulich-funktionaler Anbindung an den Bereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße nicht Teil der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Karte 4: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Gundelsheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim ergibt sich aus der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation.

Eine Empfehlung für die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird im Kap. 8.3.1 ausgesprochen.

4.2.4 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt befanden sich zum Befragungszeitpunkt 12 Einzelhandelsbetriebe, womit lediglich rd. 30% der in Gundelsheim ansäs-



sigen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Diese vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 1.150 qm auf sich, was bezogen auf die gesamtstädtische Verkaufsfläche einen Anteil von rd. 11% (Gesamtstadt: 10.325qm) ausmacht. Auf dieser Verkaufsfläche werden rd. 5,5 Mio. € und damit rd. 19% des gesamtstädtischen Umsatzes erzielt (Gesamtstadt: rd. 29,1 Mio. €).

In der Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim aufgeführt. Aus Datenschutzgründen ist eine differenziertere Darstellung nach Sortimenten nicht möglich.

Im zentralen Versorgungsbereich sind zwar Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden, jedoch überwiegt der kurzfristige Bedarfsbereich flächenmäßig deutlich; die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche - die vornehmlich innenstadttypische Sortimente beinhalten - sind bezogen auf die Verkaufsflächenanteile eher unterrepräsentiert.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim

| Bedarfsbereiche | Verkaufsfläche ¹⁾ in qm | Umsatz in Mio. € | Unechte Bindungsquote |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 750 | 4,7 | 26% |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 225 | 0,3 | 4% |
| langfristiger Bedarfsbereich | 150 | 0,5 | 4% |
| Gesamt | 1.150 | 5,5 | 14% |

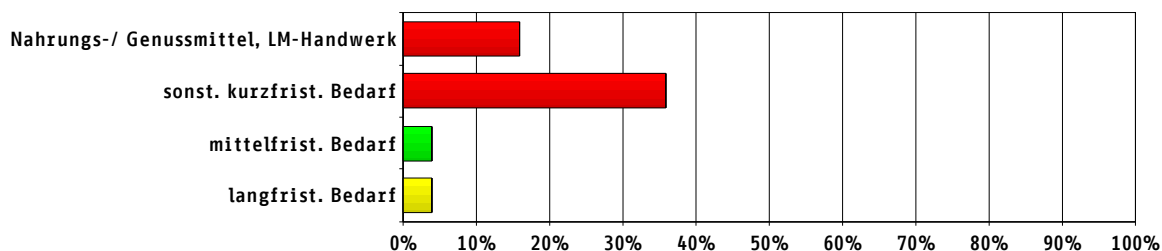
¹⁾ Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet. Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

"Unechte Bindungsquote"

In Kap. 3.3.1 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Gundelsheim mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 72% in gewissen Sortimenten Angebotslücken aufweist. Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die Stadt Gundelsheim erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der Gesamtstadt gesetzt wird.

Abb. 7: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Die "unechte Bindungsquote" des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim beträgt lediglich 14%, so dass der größte Teil der in der Stadt insgesamt generierten Bindungsquoten auf Angebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen ist. Um weitere Rückschlüsse auf die Versorgungssituation ziehen zu können, ist eine differenzierte Betrachtung der Bedarfsbereiche notwendig.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Vielmehr sollen vorrangig die in der Innenstadt und deren Umfeld lebenden Einwohner durch diese Angebote nahversorgt werden.

Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** beträgt die Bindungsquote lediglich jeweils 4%. In allen Sortimenten des Bedarfsbereiches sind deutliche Angebotslücken zu verzeichnen. Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim, insbesondere in den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches sowie in den üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches (z.B. Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sowie Medien), sollten daher diese Angebotslücken geschlossen werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich betrifft dies vor allem die Sortimentsbereiche Bücher, Bekleidung und Zubehör, GPK, Geschenke,



Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Schuhe, Sport/ Freizeit, sowie Spielwaren. Im langfristigen Bereich hauptsächlich die Sortimente Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sowie Medien.

Bei der Betrachtung der "unechten Bindungsquoten" wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich bei allen üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse aufweist. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt keineswegs gerecht.

4.2.4.1 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt zeichnet sich funktional im Wesentlichen durch eine gemischte Struktur aus kleinteiligen, zumeist inhabergeführten Fachgeschäften, einem ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie sonstigen öffentlichen Einrichtungen aus.

Im Folgenden werden die städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt bewertet und anhand von Fotos dokumentiert.

Stärken

Auf den ersten Blick präsentiert sich Gundelsheim als eine attraktive Stadt im Landschaftsraum des Neckartals. Sie zeichnet sich durch ein touristisches Potenzial aus, das sich durch das altstädtische Gefüge, das Schloß Horneck und den Flussraum des Neckars begründet.

Der Altstadtbereich wird durch einen charakteristischen Bestand an historischer Bausubstanz geprägt, welcher die Stadtgeschichte für Passanten/ Besucher erfahrbar macht und für die Gundelsheimer Bürger identitätsstiftend wirkt. Mit der markanten Altstadtsilhouette, geprägt durch das Schloß Horneck, besteht für Gundelsheim ein wichtiges Wahrzeichen, das als Stadtkulisse für Besucher vom Neckar/ Bundesstraße 27 herkommend, einen hohen Wiedererkennungswert hat.

Foto 1: Schloss Horneck



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 2: Schloßstraße



Quelle: eigenes Foto März 2009

Die Schloßstraße, die als Fußgängerzone ausgebildet ist, bildet die Haupteinkaufstraße.

Die Tiefenbacher Straße als östliche Parallelstraße zur Schloßstraße ergänzt diese Hauptlage u.a. mit dem Rathaus mit städtischer Bücherei und Notariat. Zwischen diesen beiden wichtigsten Straßenzügen erstreckt sich entlang des Ziegelwegs ein Parkplatz, der zeitweise als Standort für einen kleinen "Wochenmarkt" (jeden Samstag) genutzt wird.

Die beiden Straßenzüge werden durch Gassen und Durchgänge miteinander verbunden. Von der Schloßstraße kann man so über die Badgasse, die Hirtengasse, die Brunnenstraße und die Goldgasse die Tiefenbacher Straße erreichen. Hier sind die altstädtischen Strukturen von Gundelsheim noch sehr deutlich ablesbar. Neben der historischen Bausubstanz wird dieses vor allem durch die Dichte der Bebauung und den sich verengenden Straßenraum deutlich.



Foto 3: Altstadt



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 4: Neckarauen



Quelle: eigenes Foto März 2009

Westlich der Schloßstraße führen ebenfalls zahlreiche Altstadtgassen durch die durch Wohnen geprägte Nutzungsstruktur zu den Neckarauen, die Raum für Gärten bieten, sowie einen Spielplatz und weitere Parkmöglichkeiten vorhalten. Über die Neckarstraße wird die Bundesstraße 27 (B 27) durch eine Unterführung unter der Bahntrasse, welche parallel zur B 27 verläuft, angebunden.

Die hier nachgezeichneten Raumsequenzen der Altstadt sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Auch wenn die dargestellten Bereiche teilweise gravierende Defizite aufweisen, wie nachfolgend beschrieben wird, ist die Abfolge der Platz- und Straßenräume, die Dichte der Bebauung, sowie die enge Verflechtung öffentlicher und privater Räume ein besonderes, schützens- und entwicklungswertes Potenzial, das lediglich durch das Gefüge der Altstadt in dieser Fülle geboten wird.

Foto 5: Altstadtgefüge



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 6: Altstadtgefüge



Quelle: eigenes Foto März 2009

Die Warenpräsentation sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ladenlokale sowie die Schaufenstergestaltung gelten i.d.R. als "Aushängeschild" für eine Einkaufsinnenstadt. Dies betrifft insbesondere die inhabergeführten Fachgeschäfte, die mit ihrem äußeren Erscheinungsbild und den individuellen Angeboten einen wesentlichen Beitrag zum Einzelhandelsstandort der Altstadt Gundelsheim leisten.

Foto 7: Ladengestaltung

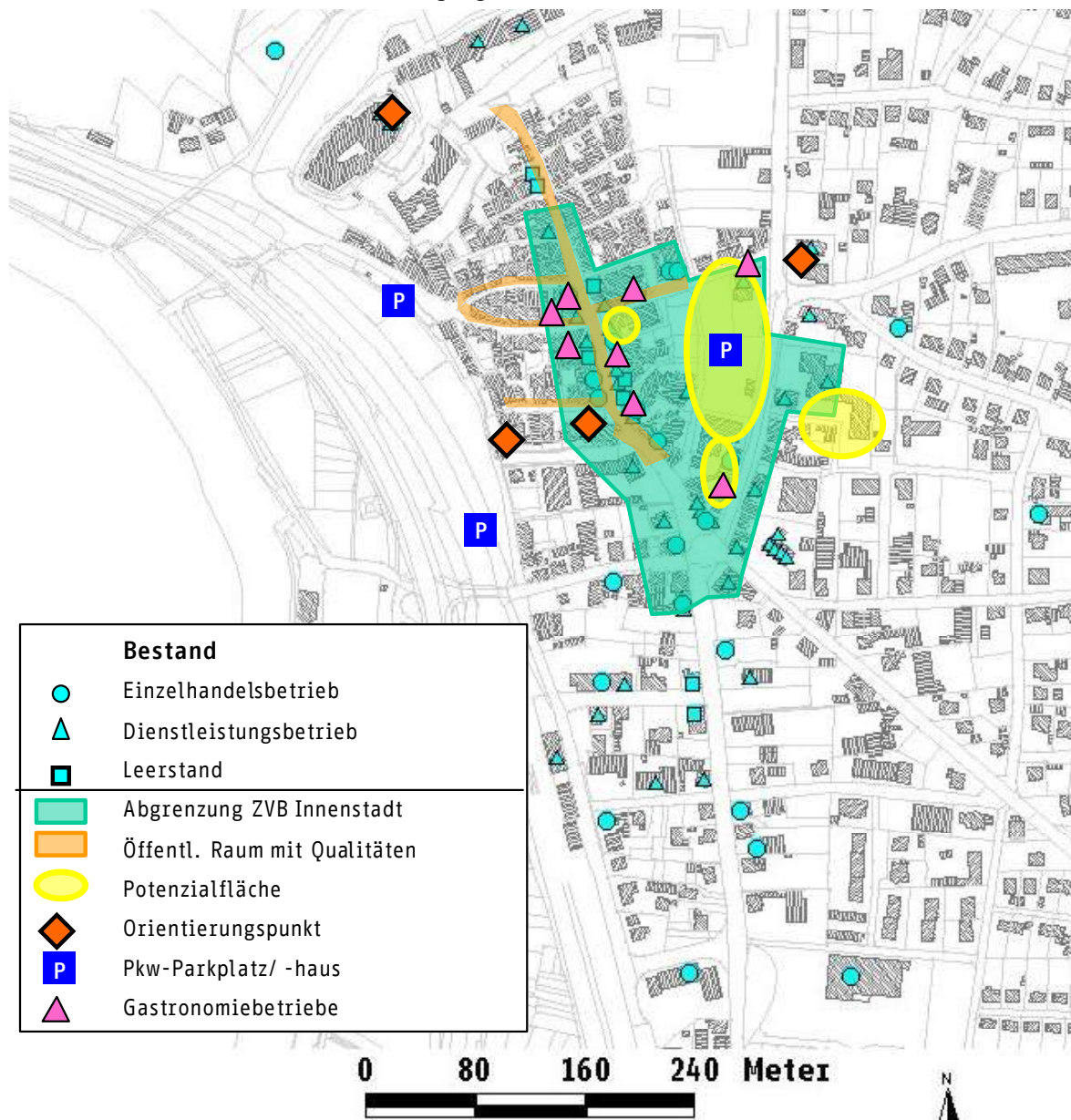


Quelle: eigenes Foto März 2009

Die Innenstadt von Gundelsheim verfügt über eine gute Erreichbarkeit. Neben der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, stehen auch zahlreiche Parkmöglichkeiten innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereiches den Bürgern und Besuchern der Stadt zur Verfügung (vgl. Karte 5).



Karte 5: Stärken des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim



Quellen: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Für eine auf die Altstadt ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung müssen auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sein. In Gundelsheim sind derzeit zahlreiche Potenziale mit verschiedenen Entwicklungsoptionen vorhanden, die es im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen gilt. Auf die Entwicklung einzelner Potenzialflächen wird in Kap. 8.3 und Kap. 8.4 explizit eingegangen.

Schwächen

Die Stadt Gundelsheim wird im Westen durch die B 27 und die Bahntrasse begrenzt. Zwischen der Altstadt und dem Ufer des Neckars sowie dem dortigen Campingplatz bilden diese beiden Verkehrsachsen eine starke infrastrukturelle Barriere.

Foto 8: Begrenzende Verkehrswege



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 9: Barrierewirkung



Quelle: eigenes Foto März 2009

Von der B 27 kommend kann die Altstadt durch zwei Unterführungen (Neckarstraße und Mühlstraße) erreicht werden, die auf Grund der schmalen Ausführung lediglich einseitig befahrbar sind. Auf Grund dieser Situation entsteht insbesondere an der Unterführung an der Mühlstraße ein Rückstau. Die Unterführung an der Neckarstraße wird u.a. durch LKW frequentiert, die den Steinbruch an der Burghalde an-dienen.

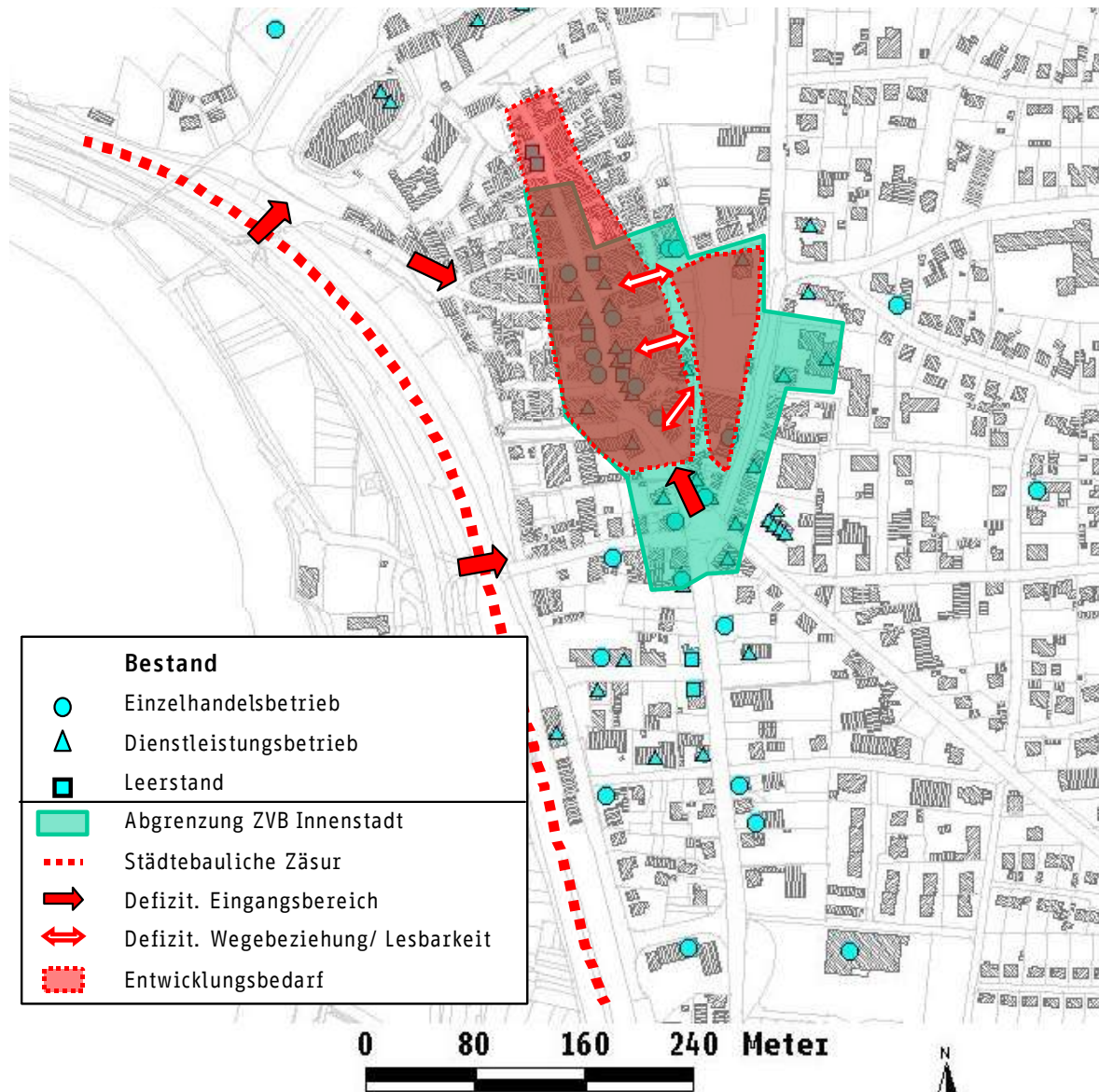
Die eigentliche Eingangssituation zur Altstadt besteht erst am Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Schloßstraße, Mühlstraße, Heilbronner Straße, Obergriesheimer Straße und Tiefenbacher Straße. Hier laufen aus allen Richtungen Hauptstraßen zusammen, was zunächst eine gute Ausgangsbasis für einen attraktiven Stadteingang darstellt, jedoch erschließt sich diese Eingangssituation in ihrer Erscheinung dem Betrachter nicht. Insbesondere die Lesbarkeit der Eingangssituation der Schloßstraße ist hier mangelhaft. Neben fehlenden Sichtbeziehungen fehlt hier auch ein attraktiver Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, die dem Besucher die Schloßstraße als Hauptlage präsentieren. Zudem bestehen architektonische und städtebauliche Mängel, insbesondere bei den Gebäuden, die den Kreisverkehr



flankieren und somit den Eingangsbereich nur sehr unzureichend zu inszenieren vermögen.

Der zweite Eingangsbereich von der Neckarstraße ist nur zweitrangig. Die dortigen Nutzungen (hauptsächlich Wohnen) sowie die Gestaltungsintensität vermitteln ebenfalls keine adäquate Stadteingangssituation.

Karte 6: Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt von Gundelsheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Neben den mangelhaften Stadteingangssituationen sind die Wegebeziehungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls defizitär. Obwohl die Verbindungen zwischen den beiden Straßenzügen Schloßstraße und Tiefenbacher Straße

für die Vernetzung der beiden Hauptlagen unablässig sind und eine besondere Stärke der Altstadtstruktur darstellen, ist die Gestaltung und die Lesbarkeit dieser Verbindungen stark verbesserungswürdig. Auf Grund stark sanierungsbedürftiger Gebäudebestände sowie leerstehender Ladenlokale und Wohnungsleerstand ergibt sich eine "Hinterhofatmosphäre", welche für die zugedachte verbindende Funktion dieser Gassen nicht adäquat erscheint.

Neben den rückwärtigen Räumen verstärkt eine störendere und eher kontraproduktive Beschilderung die mangelhafte Lesbarkeit dieser wichtigen Verbindungswege.

Foto 10: Beschilderung



Quelle: eigene Fotos März 2009

Foto 11: Leerstandproblematik



Quelle: eigenes Foto März 2009

Wie bereits bei den defizitären Wegebeziehungen dargestellt, besteht für den gesamten Altstadtbereich des zentralen Versorgungsbereiches, sowie für die Bereiche außerhalb der Ist-Abgrenzung ein allgemeiner Sanierungsbedarf. Neben leerstehenden Ladenlokalen in der Erdgeschosszone existiert in der Altstadt offensichtlich ein massives Wohnungsleerstandproblem. Der städtebauliche Entwicklungsbedarf wird bereits durch Sanierungsmaßnahmen schrittweise umgesetzt.

Innerhalb dieses Bereiches entstehen jedoch nicht nur durch Leerstände und mindergenutzte Flächen abträgliche Wirkungen, auch eine mangelnde Fassadengestaltung oder Warenpräsentation führt zu einem teils negativ geprägten Erscheinungsbild der Straßenzüge innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Hier gilt es vor allem die Immobilieneigentümer und Unternehmer zu sensibilisieren.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Innenstadt von Gundelsheim erhebliche funktionale Defizite aufweist. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird u.a. durch Leerstände, Wohnnutzungen und rückwärtige Räume unterbrochen, so dass der zentrale Versorgungsbereich nicht als zusammenhängendes städtebauliches und funktionales Zentrum erlebbar ist. Gleichzeitig fehlen im Innenstadtbereich moderne große Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion sowie konkurrierende Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Sortimentsbereichen (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport), die für eine Einkaufsinnenstadt von wesentlicher Bedeutung sind.

Foto 12: Außenbestuhlung (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt)



Quelle: eigenes Foto

Foto 13: Warenpräsentation (hier: Negativbeispiel aus einer anderen Stadt)



Quelle: eigenes Foto

Die Qualität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundelsheim zeichnet sich funktional durch die inhabergeführten Fachgeschäfte aus. Städtebaulich betrachtet, besitzt das altstädtische Gefüge ein hohes (wenn auch untergenutztes) touristisches Potenzial.

Negativ ist hingegen zu bewerten, dass die Stadteingänge auf Grund vielfältiger Mängel ihre Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen. Hinzu kommen städtebauliche Defizite im Bereich der Lesbarkeit und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums.

4.3 WEITERE BEDEUTENDE EINZELHANDELSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich befindet sich ein weiterer größerer Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet von Gundelsheim (vgl. Karte 7).

Die größte Einzelhandelskonzentration, bezogen auf die Verkaufsfläche, findet sich südlich des zentralen Versorgungsbereiches im **Bereich der Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße** in städtebaulich sonstiger integrierter Lage.

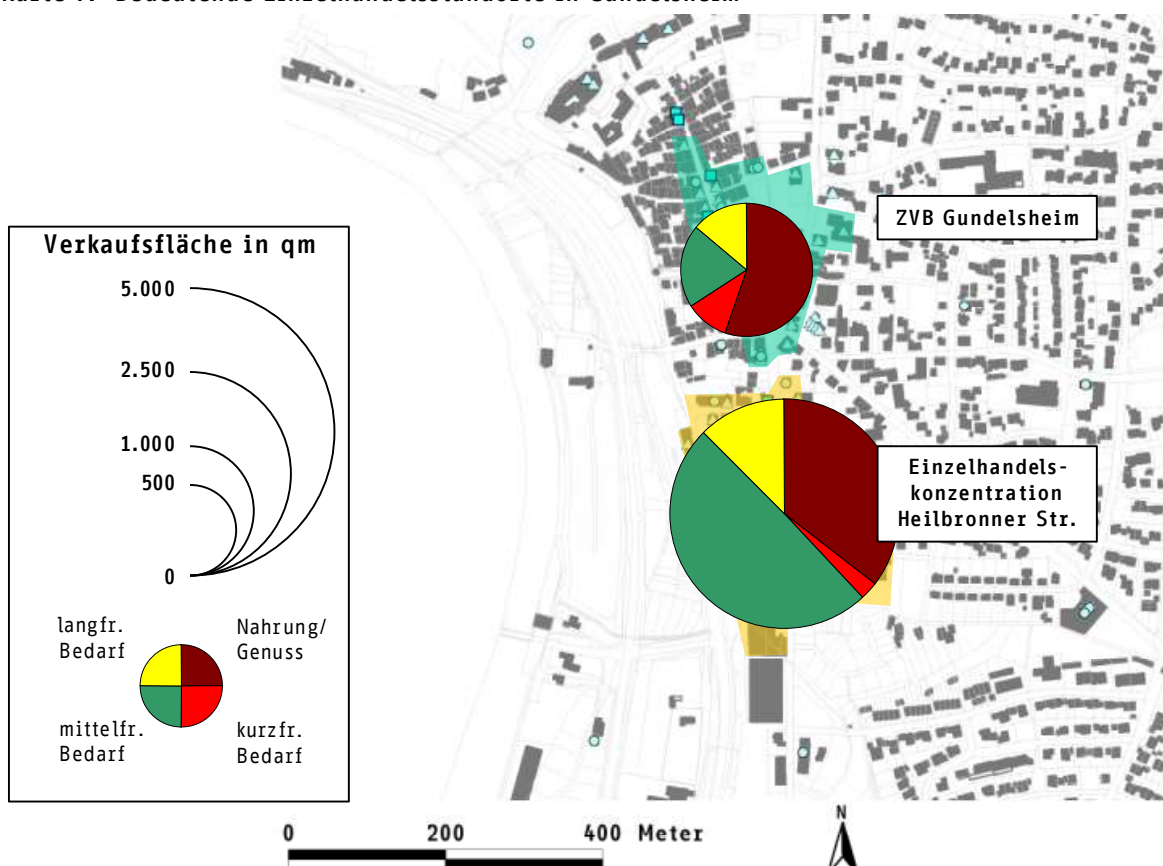
Die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereichs (v.a. Bekleidung und Zubehör) bilden mit der Hälfte der Verkaufsfläche den größten Anteil.

Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) entfallen über ein Drittel der Verkaufsfläche.

Zurückzuführen sind diese Flächen

- im Wesentlichen auf einen großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie
- auf ein großflächiges Bekleidungsgeschäft.

Karte 7: Bedeutende Einzelhandelsstandorte in Gundelsheim



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009, Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim



Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt bestanden zum Erhebungszeitraum keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Die im Vergleich zur Einzelhandelskonzentration Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße deutlich geringere Verkaufsfläche von rd. 1.150 qm ist - rein verkaufsflächenbezogen - vor allem geprägt durch Nahrungs- und Genussmittel (u.a. Getränkemarkt, Bäckereien, Konditorei) sowie weitere Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (u.a. Apotheke). Das verbleibende Drittel der Verkaufsfläche teilt sich auf den mittelfristigen (u.a. Sportartikel) und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. Optiker) auf.

Zwischen den Einzelhandelskonzentrationen der Kernstadt von Gundelheim (Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße, zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt) besteht derzeit kein funktionales Gleichgewicht.

Rein auf die Verkaufsflächen bezogen, stellt die Einzelhandelskonzentration Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße den bedeutenderen Einzelhandelsstandort dar.



5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttypen aufgezeigt. Unterschieden werden in diesem Kontext der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim, sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte⁴³.

Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp

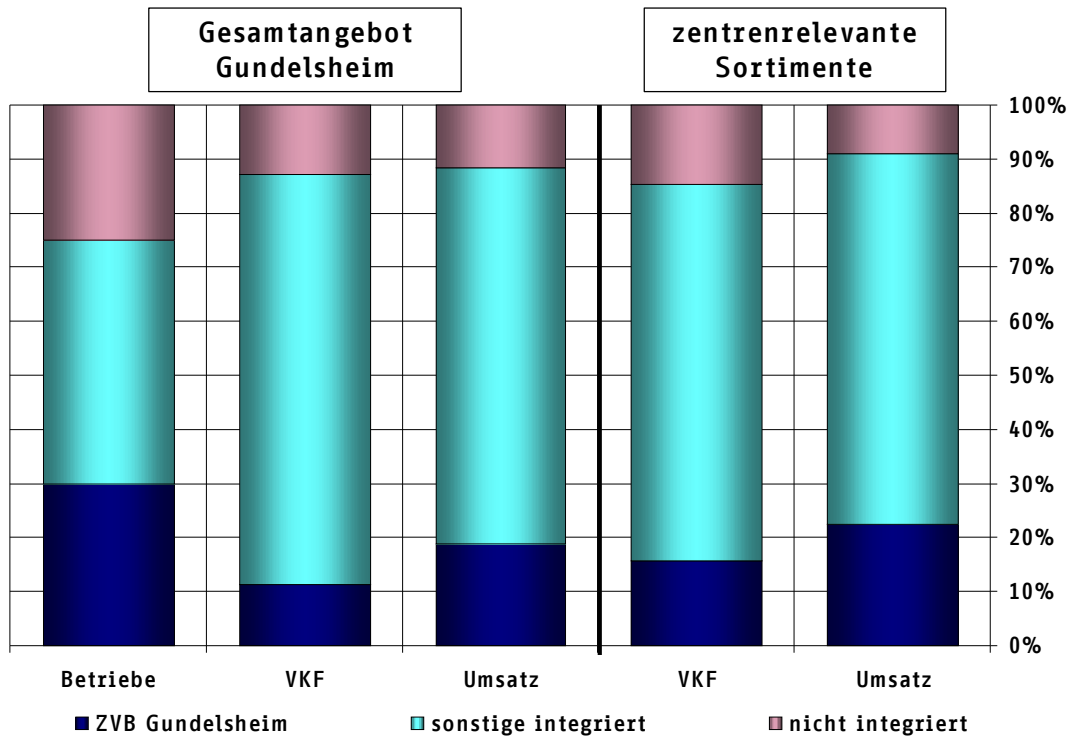
Die Abb. 8 verdeutlicht, dass obwohl rd. ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe in Gundelsheim im zentralen Versorgungsbereich liegen, diese lediglich einen geringen Verkaufsflächenanteil haben. Lediglich 19% des Umsatzes des gesamten Einzelhandels in Gundelsheim wird im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt generiert. Den größten Anteil an der Verkaufsfläche sowie den höchsten Anteil am Gesamtumsatz haben die Betriebe an den sonstigen integrierten Standorten.

Bei der Betrachtung der Angebote von üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich ein ähnliches Bild. Im Vergleich zu den sonstigen integrierten Lagen ist die Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt schwach ausgeprägt. Erfreulich ist das im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden geringe Angebot üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente an den nicht integrierten Standorten. Eine funktionale Fehlverteilung besteht demnach nur in einem sehr geringen Umfang. Auffällig ist jedoch das offensichtliche Ungleichgewicht bezogen auf die räumliche Verteilung der zentrenrelevanten Angebote zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt sowie den sonstigen integrierten Standorten.

⁴³ Bei sonstigen integrierten Lagen handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, deren Standort nicht in einem als zentralen Versorgungsbereich abgrenzbaren Bereich liegt (z. B. Heilbronner Straße). Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohngebieten. Beispiele hierfür sind insbesondere Gewerbegebietlagen wie etwa an der Gottfried-Daimler Straße oder Wörthstraße sowie Hofläden.



Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Lage

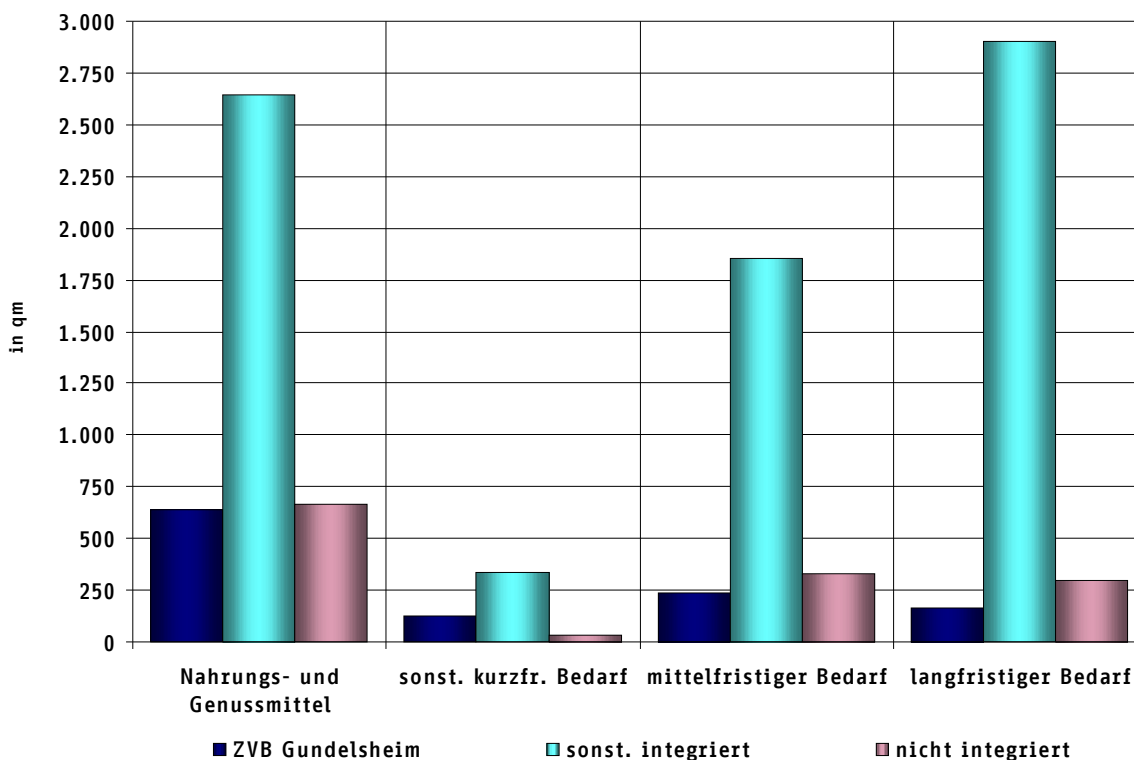


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Sortimentsbezogene räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Gundelsheim

Für eine differenziertere Analyse der Verteilung des Einzelhandelsangebotes wird die in der Abb. 9 dargestellte Einzelhandelsstruktur in Gundelsheim (vgl. auch Tab. A - 5 im Anhang) herangezogen.

Abb. 9: Einzelhandelsstruktur in Gundelsheim nach Lage



Quelle: Einzelhändlerbefragung März 2009, eigene räumliche Zuordnung

Nahrungs- und Genussmittel werden demnach in Gundelsheim in großem Umfang (zu rd. 67% der Verkaufsfläche dieses Sortiments) an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Nahrungs- und Genussmittel besitzen eine besondere Relevanz für die Nahversorgung, somit ist ein wohnungsnahes Angebot - vor allem für eingeschränkt mobile Bevölkerungsteile - von hoher Bedeutung (vgl. hierzu auch Kap. 5.2). Knapp 17% der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel wurden an nicht integrierten Standorten angesiedelt, was im Wesentlichen auf die beiden Standorte des Konservenfabrikverkaufs zurückzuführen ist.

Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich, dessen Sortimente ebenfalls Nahversorgungsrelevanz besitzen, befinden sich ebenfalls mehrheitlich an sonstigen integrierten Standorten. Der bestehende Anteil im zentralen Versorgungsbereich fällt sehr gering aus.

Auch der Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarfsbereich ist an sonstigen integrierten Standorten am höchsten: rd. drei Viertel (rd. 77%) der entsprechenden



Verkaufsflächen sind dort angesiedelt. Lediglich rd. 10% der Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfsbereichs befindet sich im zentralen Versorgungsbereich.

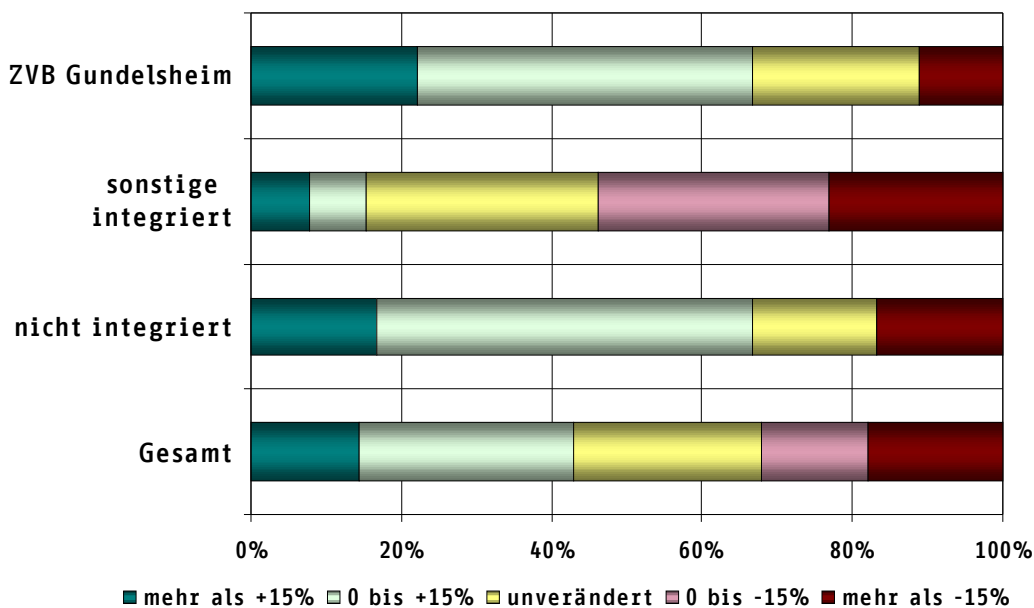
Auffällig ist, dass die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches ebenfalls überwiegend (rd. 86%) an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind, obwohl diese den größten Anteil an nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben.

Insgesamt betrachtet, sind die enormen Verkaufsflächen(anteile) der sonstigen integrierten Standorte, insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten des kurzmittel- und auch des langfristigen Bedarfsbereiches, im Hinblick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Fehlallokationen (Fehlverteilung) zu werten.

Umsatzentwicklung nach Standorttyp

Die Auswertung der Frage nach der Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren (vgl. Abb. 10) ergab, dass die Händler im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt im Vergleich zu den anderen Lagen die ausgeglichene Umsatzentwicklung und die geringsten Umsatzrückgänge vorweisen können. Im Gegensatz dazu mussten mehr als die Hälfte der Händler in den sonstigen integrierten Lagen Umsatzrückgänge verbuchen. Lediglich knapp 15% der Händler konnten Umsatzzuwächse in dieser Lage generieren. Im zentralen Versorgungsbereich sowie an den nicht integrierten Standorten konnten jeweils zwei Drittel der dortigen Händler auf eine positive Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren verweisen.

Abb. 10: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Lage

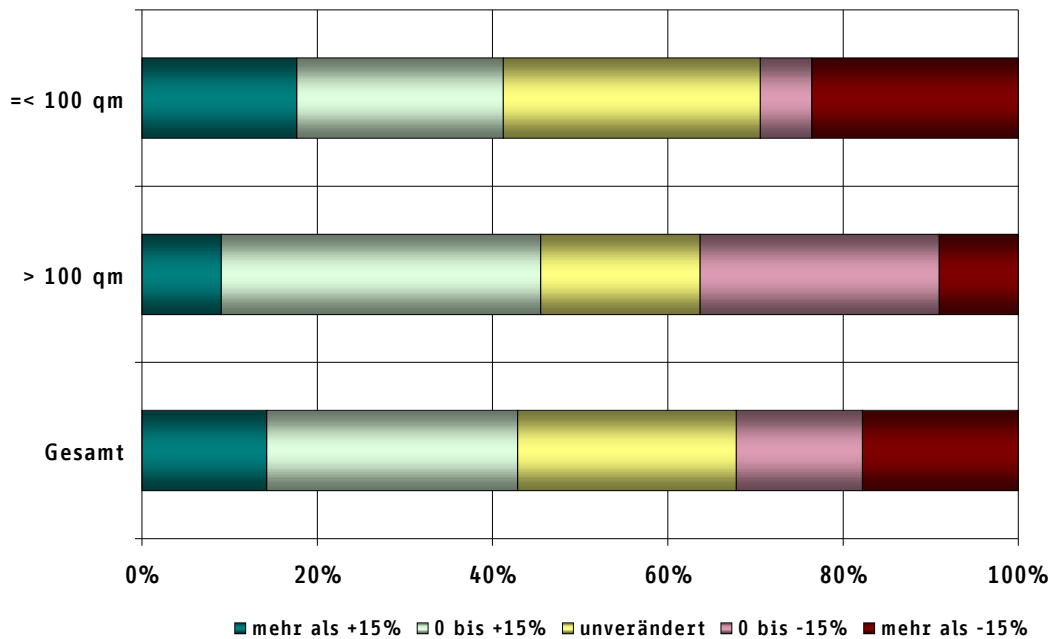


Quelle: Einzelhändlerbefragung März 2009, eigene räumliche Zuordnung

Die Abb. 11 bildet zudem in Verbindung mit der Abb. 10 den allgemeinen Trend im Einzelhandel zu größeren Verkaufsflächeneinheiten in Gundelsheim im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden nur sehr undeutlich ab. Allerdings scheinen die größeren Betriebe (>100 qm) eine gemäßigttere Umsatzsentwicklung zu haben, während die Dynamik bei den kleineren Betrieben deutlich größer ist, was Umsatzzuwächse aber auch Verluste betrifft. Dass der im Vergleich zu den größeren Betriebsformen hohe Anteil - von einem Viertel - der kleineren Betriebe mit starken Umsatzrückgängen (mehr als 15%) als Verdrängungseffekt der großen Betriebe gegen die kleinen gewertet werden kann, ist jedoch eher spekulativ.



Abb. 11: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Größenklassen



Quelle: Einzelhändlerbefragung März 2009

Anhand der standortdifferenzierten Betrachtung ergibt sich, dass in Gundelsheim der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente an den städtebaulich sonstigen integrierten Standorten und nur im geringen Umfang im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim angesiedelt ist. Sowohl der Verkaufsflächenanteil als auch der Umsatzanteil, der an den städtebaulich sonstigen integrierten Standorten mit zentrenrelevanten Sortimenten generiert wird, übersteigt deutlich die entsprechenden Anteilswerte des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt.

5.2 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Wie bereits in Kap. 3.3 geschildert wurde, ist Gundelsheim rein rechnerisch mit einer Bindungsquote von rd. 117 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vollständig versorgt. Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung der Nahversorgungssituation jedoch auch die Frage nach der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente von Bedeutung.⁴⁴ Dabei ist laut Landesentwicklungsplan "auf eine

⁴⁴ "Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln." Vgl. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001, S. 5



*wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs [...] hinzuwirken.*⁴⁵

Im Folgenden wird daher ermittelt, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Gundelsheim in der Lage wäre, Angebote im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel auch zu Fuß zu erreichen. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 8 die in Gundelsheim ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Insgesamt können zwei Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm identifiziert werden. Um diese wurde jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall ist zu prüfen, ob natürliche/topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit beeinträchtigen.

Fast zwei Drittel der Einwohner von Gundelsheim wohnen in der Kernstadt. Dieses stadtstrukturelle Merkmal ist für die Bewertung der Nahversorgungssituation in Gundelsheim zu berücksichtigen.

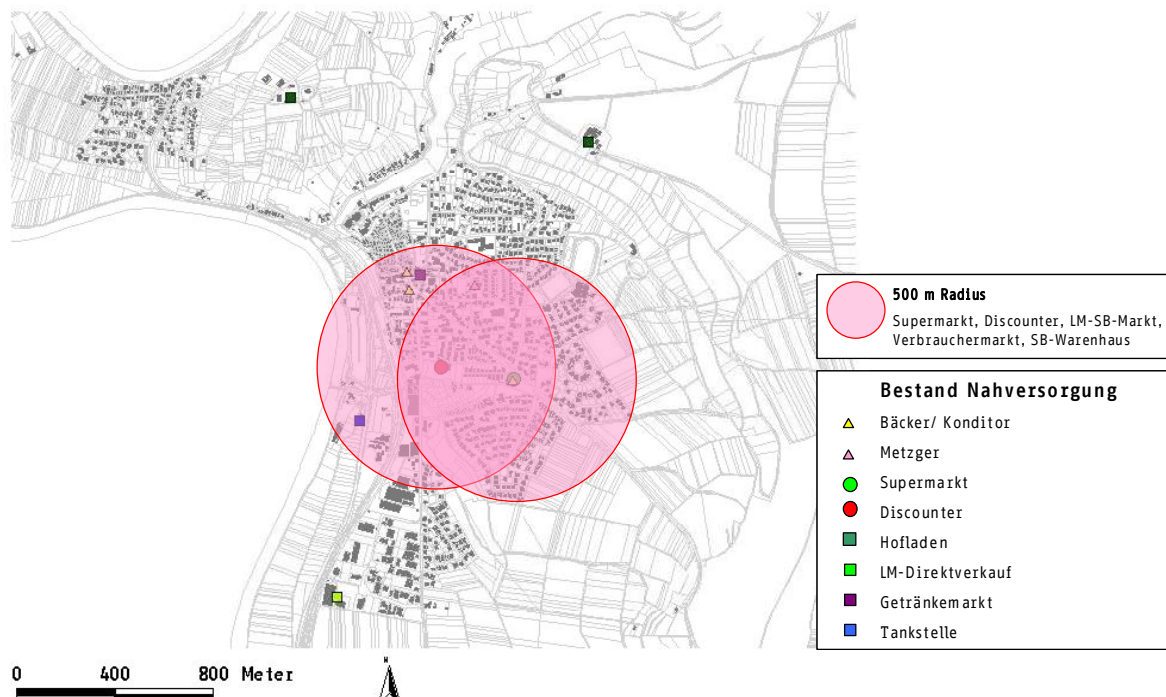
Die Nahversorgungsfunktionen in der **Kernstadt** von Gundelsheim werden hauptsächlich durch zwei großflächige Betriebe erbracht:

- ein Lebensmittel-Discounter in sonstiger integrierter Lage an der Heilbronner Straße sowie
- ein Supermarkt in sonstiger integrierter Lage an der Obergriesheimer Straße.

⁴⁵ Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 Plansatz, 2.4.3.3.



Karte 8: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Kernstadt



Quelle: eigene Erhebung im März 2009; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Die räumliche Nachbarschaft des Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters führt dazu, dass sich die 500-Meter-Radien überschneiden, während im Norden der Kernstadt weite Teile des dortigen Wohngebietes nicht im engeren Sinne nahversorgt werden. Hinzu kommt, dass auf Grund der ansteigenden Topographie in Richtung Norden eine fußläufige Erreichbarkeit der südlichen Standorte zusätzlich zur Entfernung erschwert wird.

Der Lebensmittel-Discounter an der Heilbronner Straße als jüngste Ansiedlung hat somit die Nahversorgungssituation für die Kernstadt von Gundelsheim nicht wesentlich verbessert. Hingegen würde ein Standort bspw. am Rande der Altstadt (z.B. Tiefenbacher Straße) dieses leisten können. Dann wären nicht nur die nördlichen Wohngebiete, sondern auch die nördliche Altstadt im engeren Sinne nahversorgt. Insbesondere für die Entwicklung der Altstadt im Hinblick auf die dortige Wohn- und Lebensqualität wäre dieser Standort aus Gutachtersicht besser geeignet, als der Standort an der Heilbronner Straße.

Der "Wochenmarkt", der samstags auf dem Parkplatz an der Tiefenbacher Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt stattfindet, übernimmt allenfalls eine ergänzende Nahversorgungsfunktion. Das Angebot ist hier verbessere-

rungswürdig, insbesondere da Wochenmärkte neben ihrer Nahversorgungsrelevanz auch identitätsstiftend sind.

In den übrigen **Stadtteilen** wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel lediglich von kleineren nahversorgungsrelevanten Betrieben erbracht. Hierzu gehören u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränkemarkte. Auf Grund ihrer überwiegenden integrierten Lage tragen diese Betriebe - wenn auch nur sehr eingeschränkt - zur Nahversorgung bei.⁴⁶

In dem Stadtteil **Höchstberg** befindet sich eine Bäckereifiliale, in **Tiefenbach** übernimmt neben einer weiteren Filiale des Bäckereibetriebs ein Getränkemarkt eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen. In **Obergriesheim** befindet sich ein landwirtschaftliches Lagerhaus mit einem größeren Angebot an Getränken sowie eine Bäckereifiliale. In den übrigen Stadtteilen **Bachenau**, und **Böttingen** befanden sich zum Erhebungszeitpunkt keine nahversorgungsrelevanten Betriebe.

Karte 9: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot der Stadt Gundelsheim



Quelle: eigene Erhebung im März 2009; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

⁴⁶ In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Auf Grund dieser sehr kleinteiligen Betriebsstruktur gilt es, die Nahversorgungssituation insbesondere in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt zu schützen und vor allem weiterzuentwickeln, daher wurden im Kap. 8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung formuliert.



6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELS-KONZEPTION

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Gundelsheim auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern⁴⁷. Auch wenn § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Gundelsheim. Dabei hat die Erfahrung bei der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte bzw. Märkte- und Zentrenkonzepte für zahlreiche Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Nachfolgend wird ein Vorschlag für einen Zielkatalog dargestellt, auf dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Gundelsheim basieren sollte. Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt Gundelsheim und zum anderen auf den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt. Diese Oberziele wurden dem planungsrechtlichen Kontext zugrunde gelegt (vgl. Kap. 8.5).

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich von Gundelsheim gesehen.

6.1 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGENGSFUNKTION

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum. Die Versorgungsaufgabe eines Kleinzentrums erstreckt sich auf die *"Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich."*⁴⁸

⁴⁷ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.



Wie in Kap. 3.3.1 aufgezeigt wurde, ist für die meisten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches gesamtstädtisch kein Kaufkraftzufluss per Saldo zu verzeichnen. Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt nimmt für die zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches zudem nur sehr bedingt eine Versorgungsfunktion wahr (vgl. Kap. 4.2.4).

Hinsichtlich der Bewertung der Versorgungsfunktion von Gundelsheim ist weiterhin die räumliche Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie zu anderen Einkaufsstädten und -stätten wie in Bad Friedrichshall, Bad Rappenau und Neckarsulm zu berücksichtigen. Zur Entwicklung dieser Versorgungsfunktion in Gundelsheim und des schwach ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches sollte eine Stärkung der Versorgungsfunktionen mit zentrenrelevanten Sortimenten vor allem im zentralen Versorgungsbereich erfolgen.

6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, die im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und vor allem gestärkt werden. Daneben sollte der Einzelhandel, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität formen.

Die Aufwertung des Einzelhandelsstandortes der Altstadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und die Verbesserung der Angebotsstruktur für Einzelhandel und Dienstleistung ist hierfür das wichtigste Entwicklungsziel. Durch weitere Einzelhandelsangebote sollen weitere Anreize zum Besuch des zentralen Versorgungsbereiches geschaffen werden. Durch attraktive gastronomische Einrichtungen kann zudem die Verweildauer verlängert, die Atmosphäre verbessert und somit eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Dieses Ziel "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches" erfordert ein konzeptionelles Vorgehen anstatt einzel-

⁴⁸ Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Grundsatz 2.3.0.2



fallbezogener Entscheidungen. Das Einzelhandelskonzept ist hierfür eine wichtige Grundlage, die Konzeption allein ist jedoch nicht ausreichend. Hier gilt es zusammen mit den Mitteln der Sanierungssatzung (Altstadtsanierung) und den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Gundelsheim das Ziel "Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches" zu verfolgen.

6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereiches wird durch die verschiedenen Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Gestaltung/ Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) von Innenstädten gewinnt angesichts der zunehmenden und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht. Die Altstadt von Gundelsheim birgt hier ein Potenzial, das es zur Ausprägung eines eigenen "Gundelsheimer" Profils zu nutzen gilt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt ist geprägt durch inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese tragen in hohem Maße zur Identität des zentralen Versorgungsbereiches bei, gleichwohl die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation teilweise nicht modernen Ansprüchen genügen. Weiterhin verleiht die historische, größtenteils gut erhaltene Bausubstanz der Altstadt von Gundelsheim einen eigenen Charakter und vermittelt eine vergleichsweise hohe Attraktivität. Dies gilt es insbesondere mit der Altstadtsanierung zu erhalten und zu stärken.

6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Der Verkürzung der Wege dient auch eine (möglichst) flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.



Insgesamt betrachtet ist Gundelsheim rein quantitativ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gut ausgestattet. In dem für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt eine Bindungsquote von fast 100% vor (vgl. Kap. 3.3.1); d.h., dass in dieser Beziehung die örtliche Kaufkraft fast vollständig gebunden wird.

In der räumlichen Verteilung des Angebotes zeigen sich jedoch Defizite, die hauptsächlich die Stadtteile betreffen (vgl. Kap. 5.2): Diese weisen insgesamt nur ein sehr rudimentäres Nahversorgungsangebot auf, einige Stadtteile haben gar keine Nahversorgungsbetriebe. Auf Grund der teilweise sehr geringen Einwohnerzahlen in den Stadtteilen wird kaum eine Verbesserung des Angebotes insgesamt zu erreichen sein. In diesem Fall sind Ergänzungen des Angebotes nur durch alternative Nahversorgungsmöglichkeiten (vgl. Kap. 8.3.2) zu erreichen (z.B. mobile Verkaufswagen/Lieferservice), wie sie bereits innerhalb des Stadtgebietes vorhanden sind.

Das Hauptaugenmerk ist auf die (langfristige) Erhaltung der Nahversorgungssituation in der Kernstadt sowie die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen zu legen. Zu achten ist diesbezüglich insbesondere auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und die richtige Standortwahl sowie eine standortgerechte Dimensionierung bei möglichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen (vgl. Kap. 8.3.2). Neuansiedlungen sind auf ihre Verträglichkeit zu prüfen, dabei sind Lage und Dimensionierung zu berücksichtigen. Bei Überschreitung der prognostizierten Verkaufsflächenspielräume (vgl. Kap. 7.2.2, Seite 87) sind die möglichen Folgen des Wettbewerbs (z.B. Betriebsschließungen), im Sinne der zuvor genannten Ziele der Einzelhandelskonzeption abzuwägen.

6.5 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können (u.a. städtebauliche Konzeptionen wie Einzelhandel-, Standortentwicklungskonzepte oder städtebauliche Sanierung). Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) je-



doch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Insbesondere die Erhaltung der denkmalgeschützten/ -würdigen Altstadtgebäude sowie der Altstadt insgesamt ist nur über eine Co-Finanzierung durch private Investitionen möglich. Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich. Damit steht das Einzelhandelsgutachten auch im engen Zusammenhang mit den Zielen der Stadtsanierung.

6.6 VERBESSERUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Gündelsheim hat seit 2002 deutliche Einwohnerrückgänge zu verbuchen (vgl. Kap. 7.1.1). Daher sind die zuvor genannten Ziele auch im Sinne einer Verbesserung der Wohnbedürfnisse zu sehen. Neben einer Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion von Gündelsheim, dem Erhalt und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, sind weitere Maßnahmen über die Einzelhandelskonzeption hinaus zu treffen, um die Wohnbedürfnisse in Gündelsheim zu verbessern⁴⁹.

Ein wichtiger Aspekt scheint die Schaffung von attraktiven innenstadtnahen Wohnraum, der generationengerecht ist. Insbesondere (Wohn-)Angebote an junge Familien sollten in diesem Zusammenhang erfolgen. Die Bewertung des Wohnstandortes Gündelsheim erfolgt demnach nicht nur über die Versorgungssituation, sondern auch über das Angebot an attraktivem Wohnraum. Die Versorgungssituation ist somit Teil der Wohnumfeldbedingungen in Gündelsheim. Damit bestehen deutliche Bezüge zwischen den zuvor genannten Zielen (vgl. Kap. 6.1 bis 6.5) der Einzelhandelskonzeption mit denen der Altstadtsanierung.

⁴⁹ Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in der Altstadt von Gündelsheim werden bereits durch die Altstadtsanierung getroffen.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Gundelsheim darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Gundelsheim hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Die räumlichen Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird die Methodik der Verkaufsflächenprognose dargelegt. Dabei sind auch die auf die Stadt Gundelsheim bezogenen grundlegenden Annahmen enthalten.

Grundlegende Berechnungsbasis bei der Verkaufsflächenprognose stellen die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung dar.

Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁵⁰.

Neben diesen nachfrageseitigen Faktoren sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Gundelsheim im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Gundelsheim wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

⁵⁰ Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Köln, S. 52.



Der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum wurde aus den vorher ausgewählten ökonomischen Parametern abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2020.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden verschiedene Szenarien erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2.1).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁵¹.

7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die Einwohnerentwicklung seit 1990 von Bedeutung (vgl. Abb. 12). Diese wird bis zum Jahr 1999 durch einen weitgehend stetigen Bevölkerungszuwachs charakterisiert, der dann in den Jahren 2000/ 2001 stagniert. Seit 2002 sind starke Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. So ging die Bevölkerung vom bisherigen Höchststand von 7.591 Einwohnern im Jahre 2001 bis zum Jahr 2008 um rd. 4% auf 7.277 Einwohner zurück.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung in Gundelsheim wurde die in Abb. 12 dargestellte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen) herangezogen. Dabei zeigt sich, dass die tatsächliche Einwohnerzahl von Gundelsheim im Jahr 2008 um rd. 240 Einwohner unter dem prognostizierten Wert lag.

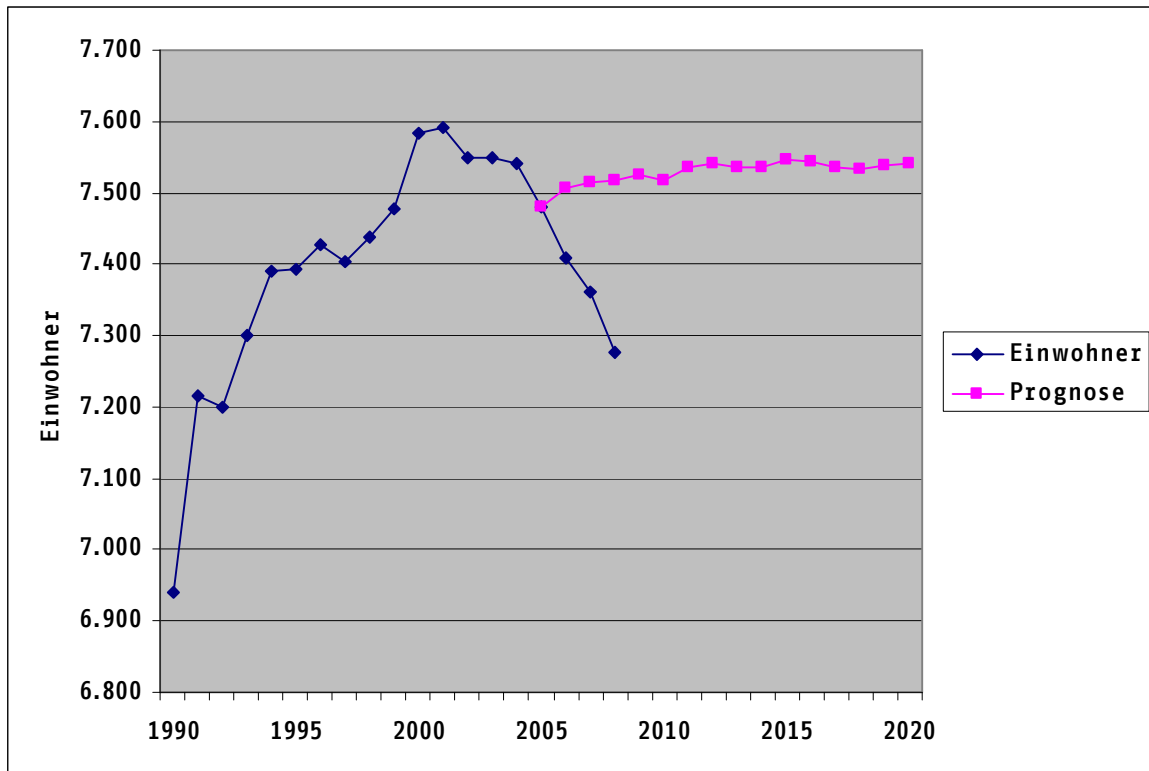
Diese Differenz wurde bei den nachfolgenden Prognoseannahmen für die obere Variante berücksichtigt, indem von einem um diesen Wert nach unten verschobenen

⁵¹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Verlauf ausgegangen wurde. Für die untere Variante wurde hingegen unterstellt, dass es sich beim Einwohnerrückgang der vergangenen Jahre um einen Trend handelt, wobei allerdings nur die Hälfte des von 2005 bis 2008 jährlich festzustellenden Rückgangs zum Ansatz kam.

Abb. 12: Einwohnerentwicklung in Gundelsheim 1990 bis 2008 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2020 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Dabei wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

Für das Jahr 2015 ist in Gundelsheim von einer Einwohnerzahl zwischen 7.050 und 7.300 und 2020 mit 6.900 bis 7.300 Einwohnern auszugehen.

7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise, die im Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Gutachtens ihre ersten größeren Auswirkungen entfaltete, ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass auch in den



vergangenen Jahren der Einzelhandel vom damaligen Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei wieder einsetzender Konjunkturbelebung und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.

Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen darf nicht übersehen werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: Zum Teil waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial

Für die Kaufkraftentwicklung wird in den Jahren bis 2011 eine jährliche Veränderung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% bis +0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2020 um +0,5% bis +1,0% angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und mithin an einer eventuellen Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da jedoch übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Gundelsheim sind in der Tab. 4 als Übersicht dargestellt.



Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

| Kaufkraftentwicklung | untere Variante | obere Variante |
|--|-----------------|----------------|
| Einwohner 2015 | 7.050 | 7.300 |
| Einwohner 2020 | 6.900 | 7.300 |
| Kaufkraftzuwachs 2009 - 2011 | -0,5% p.a. | 0,5% p.a. |
| Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 | 0,5% p.a. | 1,0% p.a. |
| Kaufkraftzuwachs 2009 - 2020 insgesamt | 3,5% | 10,5% |
| Kaufkraft/ Einw. (Gundelsheim) 2009 | 4.784 € | |
| Kaufkraft / Einw. (Gundelsheim) 2015 | 4.832 € | 5.028 € |
| Kaufkraft / Einw. (Gundelsheim) 2020 | 4.954 € | 5.285 € |
| Kaufkraftpotenzial Gundelsheim 2009 | 34,8 Mio. € | |
| Kaufkraftpotenzial Gundelsheim 2015 | 34,1 Mio. € | 36,7 Mio. € |
| Änderung gegenüber 2009 | -2,2% | 5,4% |
| Kaufkraftpotenzial Gundelsheim 2020 | 34 Mio. € | 39 Mio. € |
| Änderung gegenüber 2009 | -2% | 11% |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; BBE Köln; eigene Berechnungen

Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge in der Stadt Gundelsheim im Jahr 2020 zwischen 34 und 39 Mio. € und damit um rd. 2% unter bzw. rd. 11% über dem derzeitigen Wert.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 6 im Anhang).

7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsfächenentwicklung haben⁵². Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

⁵² Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier bereits angemerkt.



Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Gundelsheim aufzeigen sollen.

Status-quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3.1) können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Gundelsheim erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Entwicklungsprognose

Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dem würde eine Bindungsquote von 100% entsprechen. In Gundelsheim wird derzeit im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt bereits eine Bindungsquote von 100% erreicht⁵³, im für die Nahversorgung besonders relevanten Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt die derzeitige Bindungsquote bei rd. 117%, daher wurden nur geringfügige Steigerungen veranschlagt. Für die ebenfalls nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Drogerie/ Parfümerie sowie PBS/ Zeitungen, Zeitschriften wurden jedoch höhere Steigerungen auf bis zu 75%

⁵³ Bindungsquoten für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs ohne das Lebensmittelhandwerk und Apotheken



angesetzt. Im Sortimentsbereich Blumen/ Zoo wurde bis 2020 eine Steigerung auf maximal 50% angenommen.

- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Gundersheim als Kleinzentrum, der Einwohnergröße, der Wettbewerbssituation sowie der vorherrschenden Angebotsituation sortimentsgruppenscharf Zielbindungsquoten angesetzt.
- Die größten Steigerungen im mittelfristigen Bedarfsbereich sind für die Sortimente Schuhe/ Lederwaren und Spielwaren und für das zur Zeit in Gundersheim nicht vorhandene Sortiment Bücher angenommen worden. Die Steigerungen betragen hier jeweils etwa 10 bis 25 Prozentpunkte in der unteren bzw. oberen Variante.
- Für die Sortimentsgruppe Sport/ Freizeit wurden auf Grund der bestehenden hohen Bindungsquote für Gundersheim keine Steigerungen in der unteren und lediglich geringfügige Steigerungen um 5% in der oberen Variante festgelegt.
- Für die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sowie Elektro/ Leuchten wurden jeweils geringfügige Steigerungen in der unteren Variante von bis zu 4 sowie bis zu etwa 10 Prozentpunkte in der oberen Variante angenommen. Für das Sortiment Medien wurde bezogen auf den geringen Bestand eine höhere Steigerung auf bis zu 25% Zielbindungsquote in der oberen Variante angenommen.
- Für die Sortimentsgruppe Möbel/ Antiquitäten erscheinen auf Grund der hohen Ist-Bindungsquote keine Steigerungen in der unteren und nur geringfügige Steigerungen in der oberen Variante möglich.

Wettbewerbsprognose

Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (z.B. wirtschaftliche, politische Ereignisse o.ä.).

Bei den beiden voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Va-



riante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁵⁴. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

In Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraumes lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit der Stadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich und ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine insgesamt gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. diese gehalten wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für Gundelsheim prognostiziert.

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche eine Netto-Größe⁵⁵. Infolge

- des Rückgangs der Einwohnerzahl in der unteren Variante,
- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
- der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
- der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen

⁵⁴ Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

⁵⁵ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im März 2009, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto) Zuwachs.



können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

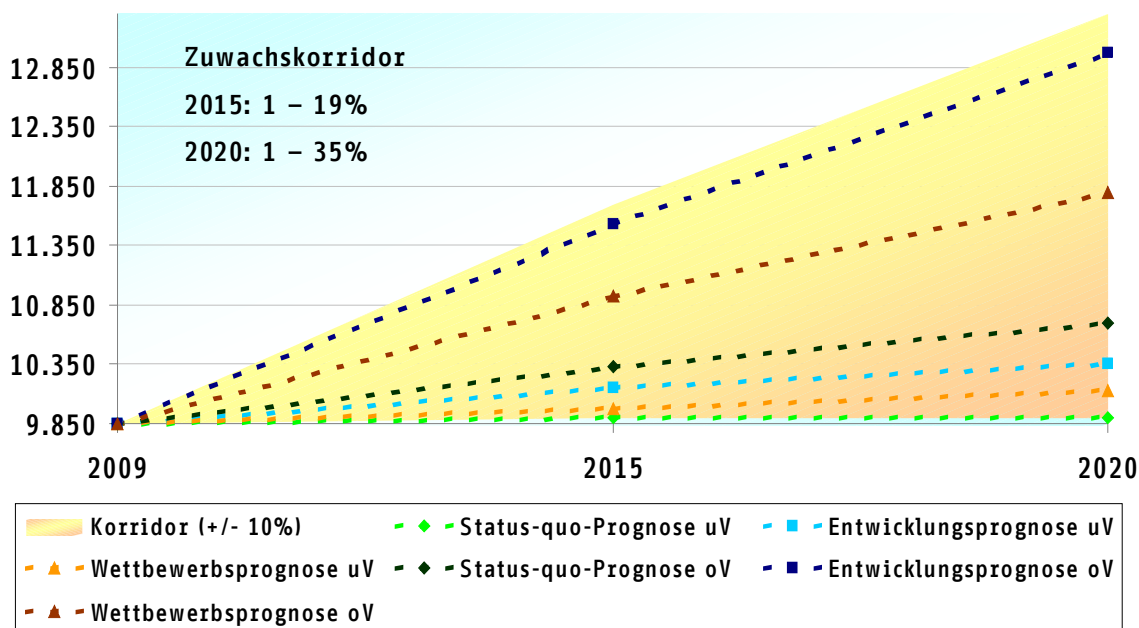
Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist, kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden. In Gundelsheim ist allerdings im Sortimentsbereich Bücher derzeit kein Angebot vorhanden; das Angebot im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren ist sehr gering, da dieses lediglich als Randsortiment vorhanden ist.

Entsprechend ist bei den prognostizierten Werten für diese Bereiche zu beachten, dass nicht mit der Ansiedlung weiterer eigenständiger Geschäfte gerechnet werden muss, sondern entsprechende Angebote eher als Ergänzungssortimente in bestehenden Geschäften aufgenommen werden können. Für eigenständige zusätzliche Geschäfte erscheint die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gegeben.

Die Abb. 13 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) in Gundelsheim in den unterschiedlichen Prognosevarianten.

Abb. 13: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2009 - 2020 Gesamtpotenzial (in qm)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Gundelsheim ein Verkaufsflächenspielraum von 125 qm (in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose) bis zu rd. 1.675 qm (in der oberen Variante der Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf bis zu rd. 3.125 qm, wobei in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose der Entwicklungsspielraum mit 275 qm deutlich geringer ist.

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zumindest zum Teil - im Einflussbereich der Stadt (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Werden die rechnerischen Ergebnisse der **Entwicklungsprognose** mit dem Flächenspielraum der **Status-quo-Prognose** verglichen (vgl. Tab. A - 8, im Anhang), so zeigt sich, dass der gesamte Spielraum überwiegend auf eine Verbesserung der Kaufkraftbindung zurückzuführen ist, während von der Entwicklung der Nachfrage entsprechend geringe Impulse zu erwarten sind.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Gundelsheim derart erhöht,



dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker an Gundelsheim gebunden werden kann.

Zu Beginn dieses Kapitels wurde angemerkt, dass Flächenabgänge den Brutto-Zuwachs an Verkaufsflächen erhöhen. Aus den Antworten der Einzelhändler auf die Frage nach beabsichtigten Veränderungen ergeben sich Flächenabgänge von bis zu rd. 500 qm. Diesem Rückgang stehen Betriebserweiterungen gegenüber, die jedoch von den betreffenden Händlern nicht quantifiziert wurden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass unabhängig vom Prognoseszenario der wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum der nächsten rd. elf Jahre sowohl absolut betrachtet als auch in Relation zum Bestand weitere - wenn auch teilweise sehr geringe - Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Gundelsheim eröffnet.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von gut einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass sich auch die Bindungsquote verbessert. Entsprechend kann bei Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Flächenzuwachs abgezogen werden.



7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz

Die zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, wo die Umsetzung dieses potenziellen Flächenzuwachses im Hinblick auf die Ziele (vgl. Kap. 6) und Grundsätze (vgl. Kap. 8.2) zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Gündelsheim geschehen sollte.

Bei der räumlichen Verteilung des für die Stadt Gündelsheim insgesamt ermittelten Flächenpotenzials ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Erhaltung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.2) mehr zugelassen werden.

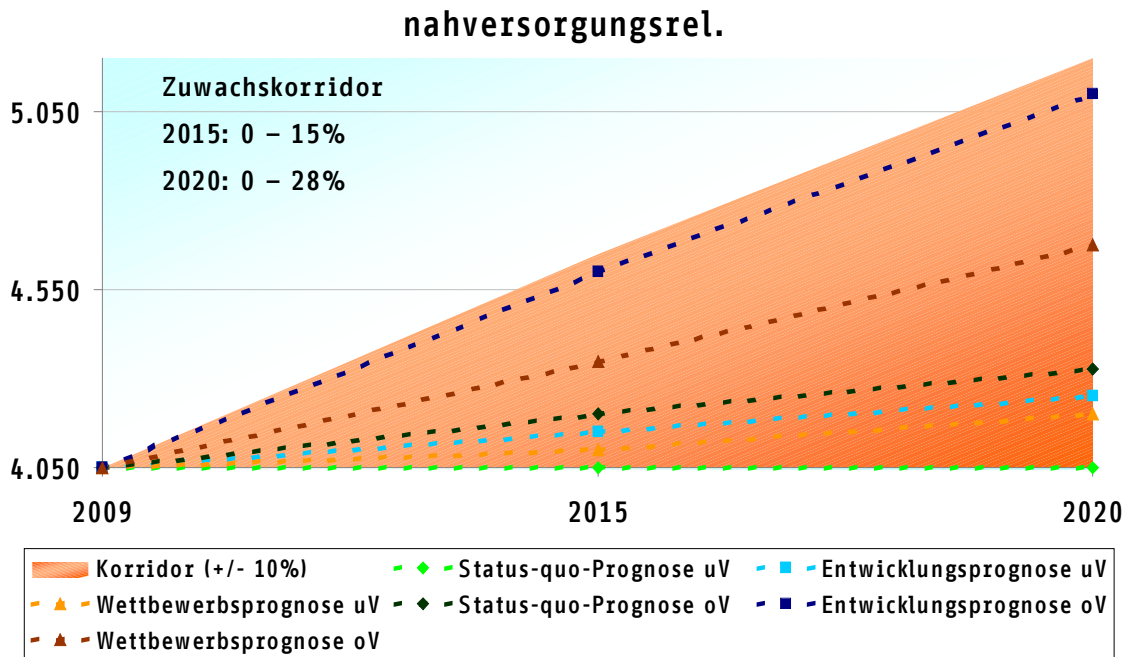
Um zu zeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum entsteht, ist im Folgenden dargestellt, wie sich das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger und Teile des langfristigen Bedarfs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von 150 bis zu rd. 1.050 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs um bis zu rd. 28%. Dieser Zuwachs sollte wohnortnah realisiert werden, so dass eine Verbesserung bzw. zumindest eine Sicherung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 6.4 und Kap. 8.3.2) erfolgen kann.



Abb. 14: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente

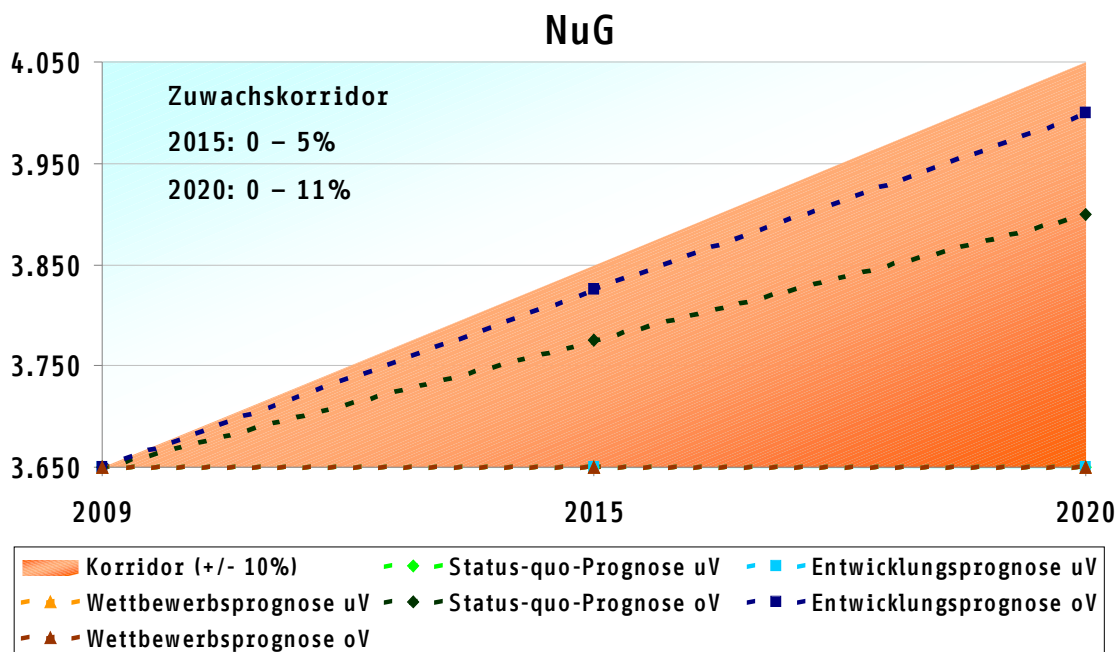


Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Der kleinste Verkaufsflächenspielraum entsteht bei allen Prognosevarianten im Bereich der Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Abb. 15). Der Verkaufsflächenspielraum bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt im besten Fall (obere Variante Entwicklungsprognose) lediglich max. rd. 350 qm für die nächsten elf Jahre (max. rd. 35 qm p.a.).



Abb. 15: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz - Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

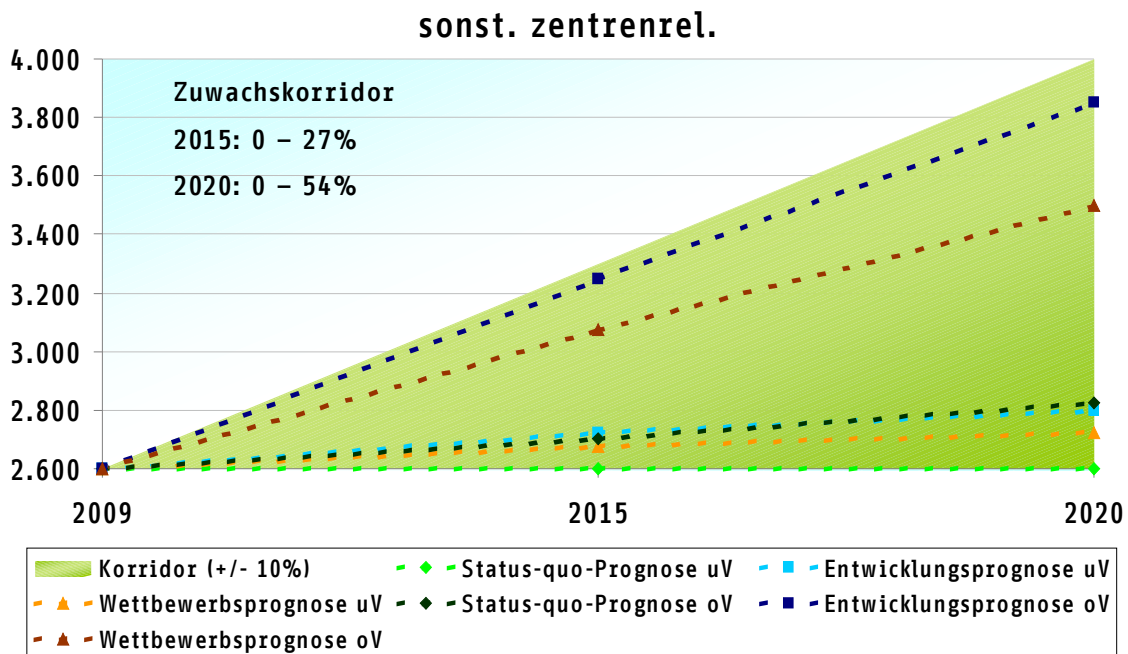
Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von 125 qm bis maximal rd. 1.250 qm bis zum Jahr 2020. Entsprechende Angebote sollten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2).

Wird dieser Flächenentwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich verglichen (rd. 1.150 qm; vgl. Kap. 4.2.4), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Flächenpotenzials im zentralen Versorgungsbereich eine Verdopplung der dort vorhandenen Verkaufsfläche bedeuten.



Abb. 16: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – sonstige zentrenrelevante Sortimente



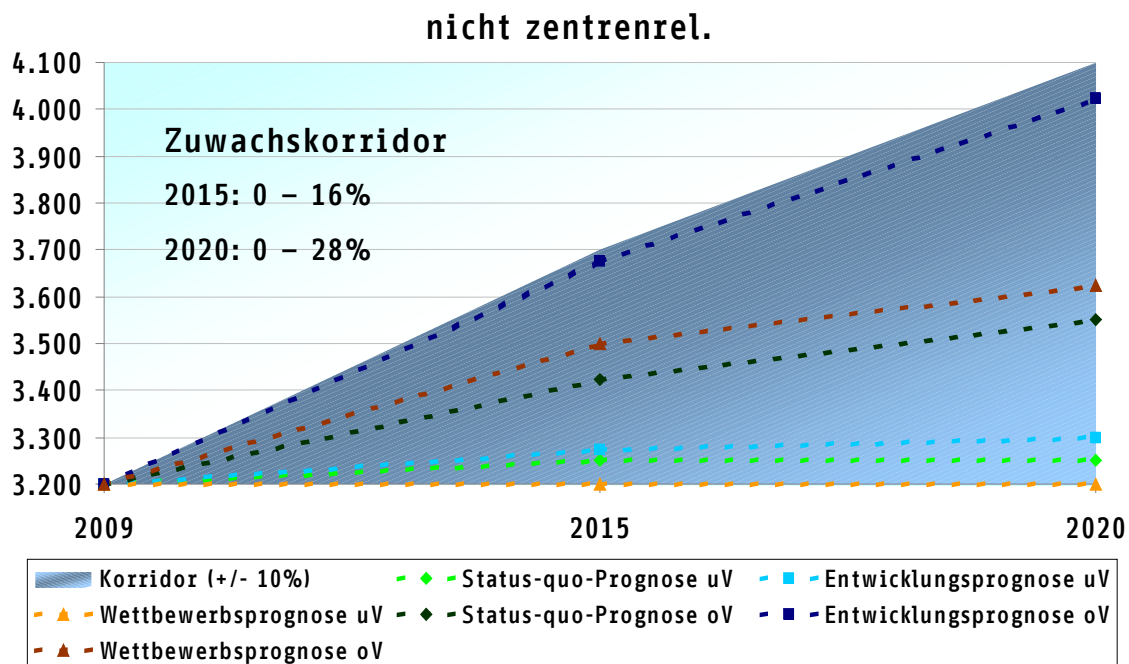
Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (u.a. Möbel/ Antiquitäten und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von 0 bis rd. 825 qm bis zum Jahr 2020 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs von bis zu 28%.

Bei diesem Teil des Flächenzuwachses ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung.

Abb. 17: Potenzialkorridore in qm nach Zentrenrelevanz – nicht zentrenrelevante Sortimente



Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials ist zu berücksichtigen, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- eine wettbewerbsneutrale Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln in den nächsten 11 Jahren grundsätzlich auf geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen beschränkt ist,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials zu stadtentwicklungsplanerisch nicht sinnvollen Umsatzumverteilungen und damit zu wettbewerbsbedingten Betriebsschließungen führen kann.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein entsprechendes **planerisches Konzept** erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht wird und damit ein wichtiger Teil der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt langfristig gesichert werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist eine auf die Stadt Gundelsheim abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Diese wurde auf Grundlage der Bestandserhebung erstellt, wobei allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele, des abgeleiteten quantitativen Entwicklungspotenzials und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung**, werden räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich werden die **Möglichkeiten einer Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt.

Wenn nachgewiesen ist, dass es **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben. Anhand der aufgezeigten Potenziale wird eine **perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt** vorgeschlagen.

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass die städtebauliche Attraktivität ein wichtiger Beitrag zur positiven Akzeptanz eines Standortes und damit Städtebau ein ökonomisch wichtiger Faktor ist. Mit der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.4.1) liegen auch Bewertungen in Bezug auf die städtebauliche Situation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt vor, welche erste Hin-



weise auf entsprechende Maßnahmenansätze sind. Insofern werden im Kap. 8.3.1 und Kap. 8.4.1 konkrete **städtebaulich-gestalterische Maßnahmenvorschläge** unterbreitet, die sich sowohl an die Stadt als auch an die Immobilieneigentümer sowie Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister richten.

Da für die positive Entwicklung des Einzelhandels vor allem die **Einzelhändler** selbst verantwortlich sind, werden in einem weiteren Arbeitsschritt auch deren Möglichkeiten zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes Gundelsheim dargelegt (vgl. Kap. 8.4.2.2).

Ergänzend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für die bauplanungsrechtliche Festsetzung in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.3) sind die Kategorien zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam.

8.1.1 Kriterien für die Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungs-/ zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵⁶. Die Darstellung der dritten Kategorie, nämlich die der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde bereits im Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg 2001⁵⁷ vorgenommen. Diese Einteilung soll auch in der Stadt Gundelsheim umgesetzt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, hingegen sind zentrenrelevante Sortimente nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

⁵⁶ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.06, AZ 3 S 1259/05; ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

⁵⁷ Vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az; 6-2500.4/7, S. 31



Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf (= nahversorgungsrelevant);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Gundelsheim

Neben der funktionalen Bedeutung einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in der Stadt herangezogen⁵⁸ (vgl. Abb. 18 und Abb. 19). Deshalb ist es nicht ausreichend, nur die entsprechende Liste aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu übernehmen. Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht (überwiegend) im zentralen Versorgungsbereich zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit dem Ziel ausgeschlossen werden, wenn dies mit

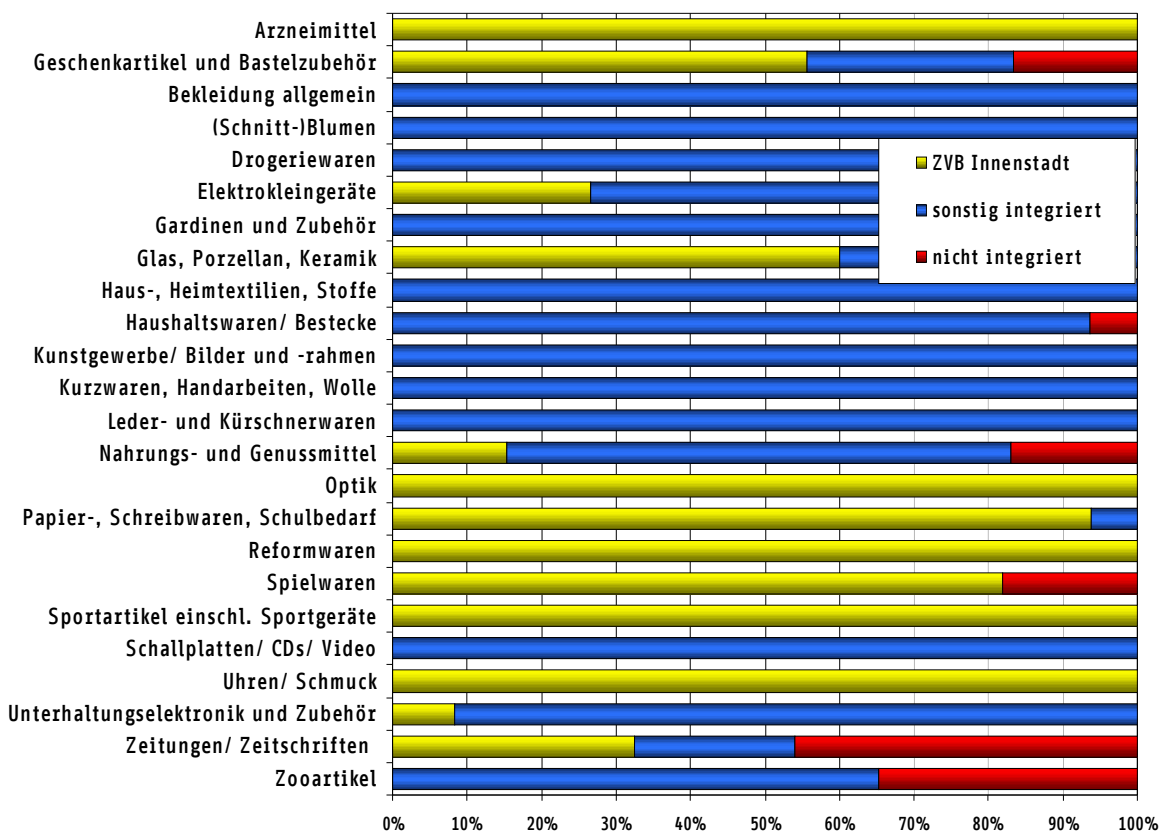
⁵⁸ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg regelt nicht abschließend, dass die dort im Anhang aufgeführten Sortimente ausschließlich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten einzustufen sind; vgl. Ziff. 2.2.5: "In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch nicht mehr zentrenrelevant."

einer Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches begründet werden kann.⁵⁹

Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Anhand der Abb. 18 wird deutlich, dass zahlreiche der (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente in Gundelsheim überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind. Im Folgenden wird die Zuordnung dieser Sortimente im Einzelnen diskutiert und begründet.

Abb. 18: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Lagen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Bekleidung und Zubehör sowie Schuhe und Zubehör sind als die im Allgemeinen bedeutendsten Innenstadt-Leitsortimente ausschließlich als zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen.

Bastel- und Geschenkartikel, Haushaltswaren und Bestecke, Heimtextilien und Stoffe sowie **Spielwaren** sollten als typische innenstadtprägende Sortimente ent-

⁵⁹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



gegen ihrer rechnerisch unbestimmten Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden.

Campingartikel wurden zum Zeitpunkt der Erhebung in Gundelsheim nicht angeboten. Da Campingartikel sich nur bedingt von Sportartikeln wie Trekking-Artikeln unterscheiden lassen und auf Grund ihres ureigenen Wesens zumeist klein und kompakt sind, eignen sich Campingartikel grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment.

Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie **Elektrokleingeräte** sollten den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie die allgemeinen Kriterien zentrenrelevanter Sortimente aufweisen und Betriebe mit diesen Sortimenten bei entsprechender Größe eine Frequenzbringerfunktion innerhalb von Innenstädten übernehmen können.

Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind als bedeutendes nahversorgungsrelevantes Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Das Sortiment **Gardinen und Zubehör** sollte ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft werden, da dieses häufig in Kombination mit dem innenstadtprägendem Sortiment Haus-, Heimtextilien, Stoffe angeboten wird.

Sportartikel (einschließlich Sportgeräte) gehören neben Bekleidung und Schuhen, zu den Innenstadtleitsortimenten, die für einen attraktiven Branchenmix in einer Einkaufsinnenstadt wichtig sind.

Das Sortiment **Waffen und Jagdbedarf** hat eine enge Verbindung zum Sortiment Sportartikel. Zur Verbesserung des Branchenmixes sollte auch dieses Sortiment zukünftig zentrenrelevant eingestuft werden.

Als zentrentypisches Sortiment werden im nachfolgendem Vorschlag einer "Gundelsheimer Sortimentsliste" (vgl. Tab. 5) auch **Babyausstattung** eingestuft. Dieses Sortiment umfasst vor allem die Artikel, die keinen anderen Sortimenten zugeordnet werden können, wie zum Beispiel (Baby)Nahrung, (Baby)Bekleidung etc. Das Sortiment ist in engem Zusammenhang mit den zentrenrelevanten Sortimenten (bis auf

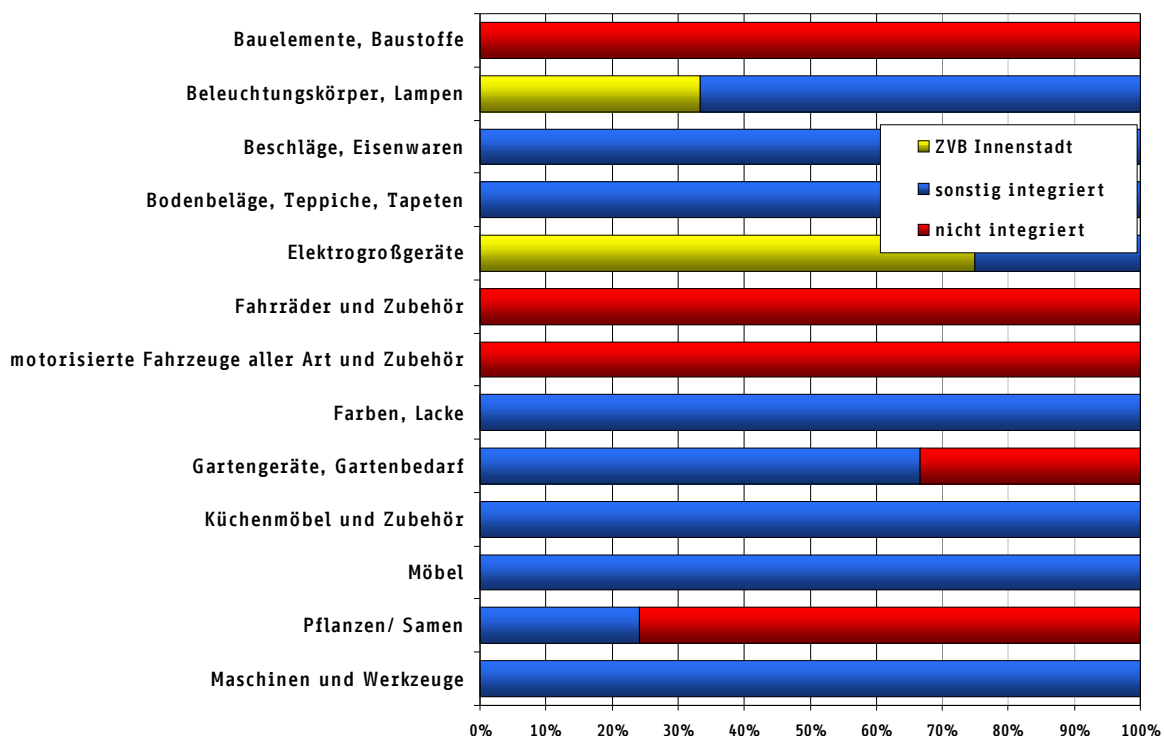
(Baby)Möbel und Kinderwagen und -sitze) zu sehen, die für Babys und Kleinkinder gedacht sind.

Musikalien wurden zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung in Gundelsheim nicht angeboten. Als grundsätzlich zentrentypisches Sortiment wurde auch hier eine entsprechende Zuordnung vorgenommen.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 19 zeigt die Verteilung des Angebotes üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen. Dabei ist festzustellen, dass sich in nahezu allen dieser Sortimente das Angebot überwiegend, teilweise sogar ausschließlich, an nicht integrierten Standorten befindet.

Abb. 19: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Elektro Großgeräte werden zu einem Großteil im zentralen Versorgungsbereich angeboten. Da es sich jedoch bei dem Anbieter lediglich um ein Randsortiment handelt und Elektro Großgeräte in der Regel eher großformatig und zudem nicht zentrenprä-



gend sind, wird aus Gutachtersicht vorgeschlagen dieses Sortiment zukünftig als nicht zentrenrelevantes Sortiment einzustufen.

8.1.3 Vorschlag für die "Gundelsheimer Sortimentsliste"

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die "Gundelsheimer Sortimentsliste" (vgl. Tab. 5) dargestellt. Die Sortimentsliste wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Gundelsheim und der allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit stadtspezifisch.

Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates der Stadt Gundelsheim (vgl. Kap. 8.5). Die zentrenrelevanten Sortimente wurden zudem nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten differenziert aufgeführt.



Tab. 5: Vorschlag für die "Gundelsheimer Liste"

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bekleidung allgemein • Beleuchtungskörper, Lampen • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Geschenkartikel und Bastelzubehör • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetik- und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Schallplatten/ CDs/ Video • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf • Zooartikel | <ul style="list-style-type: none"> • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Maschinen und Werkzeuge • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartengeräte, Gartenbedarf • Kamine/ Kachelöfen • Holz • Elektroinstallationsmaterial • Küchenmöbel und Zubehör • Kinderwagen, -sitze • Möbel • Pflanzen/ Samen • Rollläden, Markisen • Sanitärbedarf |
| <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs- und Genussmittel • Zeitungen/ Zeitschriften | |

Quelle: Vorschlag auf Grundlage der eigenen Einzelhändlerbefragung/ Erhebung im März 2009



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Kleinzentrum Gundelsheim ergibt sich bis zum Jahr 2020 unter optimistischen Bedingungen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt bis zu rd. 3.125 qm (vgl. Kap. 7.2.1). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon bis zum Jahr 2020 bis zu rd. 2.300 qm.

Die räumliche Verteilung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung des in Kap. 6 formulierten Ziels zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von zentraler Bedeutung, wofür grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollen.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen:

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich

Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 5) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig **grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim** angesiedelt werden. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Großflächige Betriebe sind nach den Zielen der Regionalplanung lediglich unter dem Gesichtspunkt der Eigenversorgung im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.⁶⁰

⁶⁰ Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Ziel 2.4.3.2.2.



Lediglich zur Verbesserung der Nahversorgungssituation können standortgerecht dimensionierte⁶¹ Betriebe zur Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs auch an sonstigen integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Kap. 5.2).

In **nicht integrierten Lagen** sollten zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2.2).

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel auch an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten

- Zentrenrelevante Randsortimente an nicht integrierten Standorten nur bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche
- Vorrangige Ansiedlung in der Einzelhandelskonzentration „Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße“ als Ergänzung der Einzelhandelsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches
- Neuansiedlungen stets unter den Gesichtspunkten eines Verdrängungswettbewerbs betrachten

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist**, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Gundelsheim es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden.

⁶¹ Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in der Dimensionierung an den im Nahbereich wohnenden Einwohnern orientieren, die es zu versorgen gilt.



Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das - inzwischen übliche - Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Dadurch sind Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich.

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen eines Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Branchen etabliert hat. **Zentrenrelevante Randsortimente** sollten an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND PERSPEKTIVISCHE ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Gemarkungsgrenze der Stadt Gundelsheim, wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt räumliche Entwicklungen sinnvoll möglich sind.

Die standortdifferenzierte Betrachtung der raumstrukturellen Verteilung des Einzelhandelsangebots in Kap. 5.1 ergab, dass in Gundelsheim der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente an den städtebaulich sonstigen integrierten Standorten angesiedelt ist. Diese starke innerstädtische Konkurrenzsituation erfordert, wie in den Zielen der Einzelhandelskonzeption (vgl. Kap. 6) erläutert, die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt.

Zwischen der Einzelhandelskonzentration an der Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße und dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt besteht bezogen auf



das Einzelhandelsangebot ein deutliches Ungleichgewicht, das es zukünftig auszugleichen gilt.

Für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung von Gundersheim unter Berücksichtigung der in Kap. 8.2 dargestellten Grundsätze bedeutet dies konkret:

- die städtebaulich-funktionale Entwicklung Altstadt (vgl. Kap. 8.3.1),
- eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und die Nutzung darin liegender Flächen- und Nachverdichtungspotenziale (vgl. Kap. 8.3.1),
- den Schutz und die Stärkung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 8.3.2)

Unabhängig von standortbezogenen Überlegungen sollte die Stadt Gundersheim gemeinsam mit weiteren Akteuren wie Einzelhändlern/ Dienstleistern, Gastronomen und Immobilienbesitzern Maßnahmen ergreifen, welche die räumliche Einzelhandelsentwicklung der Altstadt von Gundersheim unterstützen. Projekte in anderen Städten haben immer wieder gezeigt, dass es Möglichkeiten gibt, durch kreative Konzepte den Entwicklungen im Einzelhandel gerecht zu werden.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte auf deren mögliche Magnetwirkung geachtet werden, um eine entsprechende Passantenfrequenz erzeugen zu können. Neben der Betriebsgröße spielt dabei auch die Qualität und Präsentation der angebotenen Ware eine wichtige Rolle. Wichtig ist neben Art und Dimensionierung der Einzelhandelsbetriebe auch die Beachtung der städtebaulich-architektonischen Ausrichtung und Anpassung an das bestehende Umfeld.

Nachfolgend werden gutachterliche Vorschläge zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung näher erläutert.

8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Gundersheim

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Kernstadt von Gundersheim gilt es grundlegende Entscheidungen zu beschließen, die insbesondere das Verhältnis zwischen den beiden Einzelhandelskonzentrationen der Kernstadt (Altstadtbereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße und Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße) betreffen. An den Altstadtbereich aus Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße



schließt sich im Westen ein Entwicklungsbereich an, der sich aus der Abgrenzung der Altstadtsanierung von Gundelsheim ergibt.

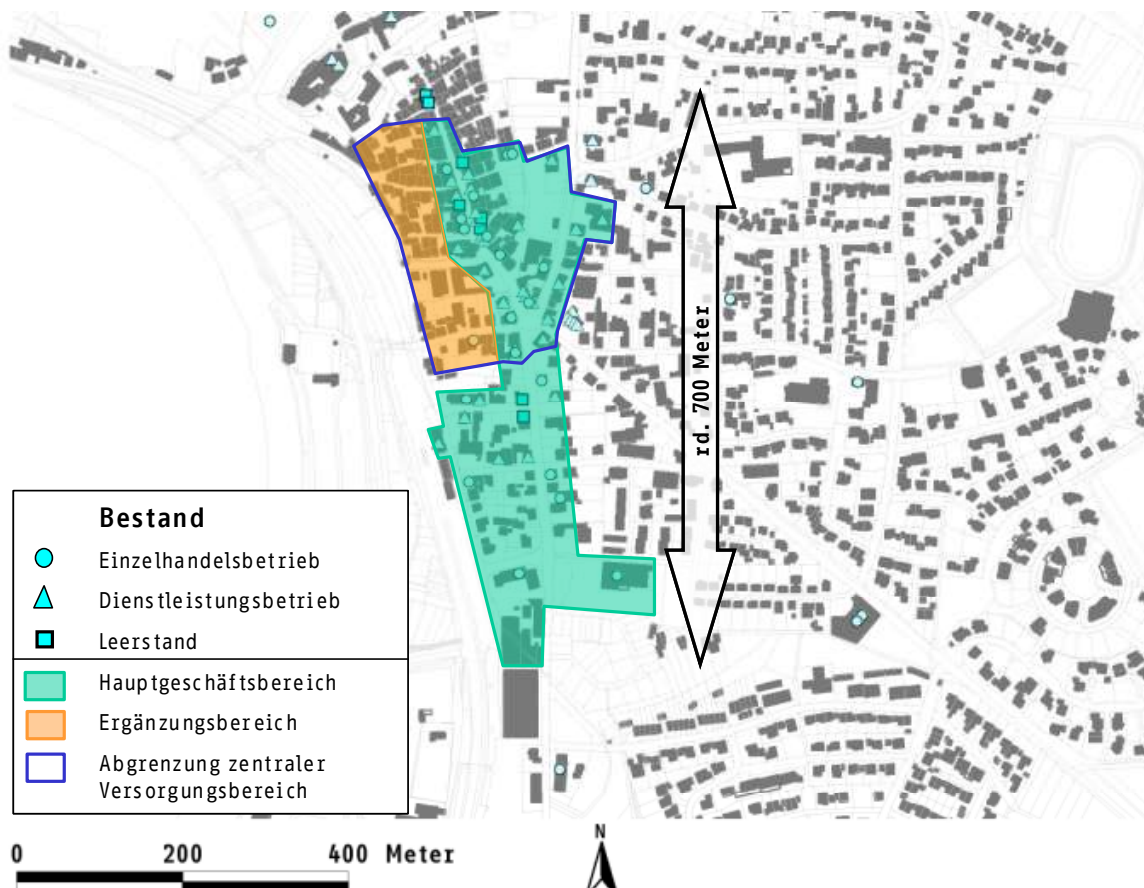
Während der Altstadtbereich auf Grund seiner Struktur und des funktionalen Zusammenhangs von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs darstellt, überwiegt - rein quantitativ betrachtet - das Angebot im Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße im Vergleich zum Angebot des Altstadtbereichs.

Zur Entwicklung eines Vorschlages einer planerischen (perspektivischen) Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt werden daher verschiedene Szenarien für eine Entwicklung gegenübergestellt und anhand der Vor- und Nachteile abgewogen.

Szenario 1: Zusammenfassung des zentralen Versorgungsbereiches mit der Einzelhandelskonzentration Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße

Auf Grund der strukturellen Vorteile des Altstadtbereiches und der Angebotsstärke des Bereiches der Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße, besteht die Möglichkeit mit einer Abgrenzung, die beide Einzelhandelskonzentrationen umfasst, die wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und einen Großteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche zu erfassen. Die Schutzfunktion des zentralen Versorgungsbereichs würde somit beide Bereiche betreffen.

Karte 10: Szenario 1: Zusammenfassung des zentralen Versorgungsbereiches mit der Einzelhandelskonzentration Heilbronner Str./ Eisenbahnstr.



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Neben diesen positiven Aspekten sind jedoch auch negative Aspekte mit diesem Szenario verbunden. Die Abgrenzung scheint mit einer Längsausdehnung von rd. 700 Metern für das Kleinzentrum Gundelsheim unverhältnismäßig groß. Zudem bestehen in beiden Bereichen strukturelle Defizite (stark fragmentierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Bereichen), die es parallel zu entwickeln gilt. Diese "Herkulesaufgabe" scheint auch als langfristiges Entwicklungsziel nicht realistisch zu sein.

Da im Bereich der Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße im Vergleich zur Altstadt eine höhere Baufreiheit (keine Denkmalschutzaufgaben) existiert, besteht die Tendenz, dass sich dies zugunsten einer einseitigen positiven Entwicklungsprognose für den Bereich der Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße auswirkt. Dies würde eine weitere Schwächung der Altstadt bedeuten und damit letztendlich die Abgrenzung als solche ihre Bedeutung verlieren, da dies prinzipiell der Ist-Situation ohne



Abgrenzung entspricht. Die große Abgrenzung beider Einzelhandelskonzentrationen würde mit dem Verlust der rechtlichen Steuerungskraft einhergehen.

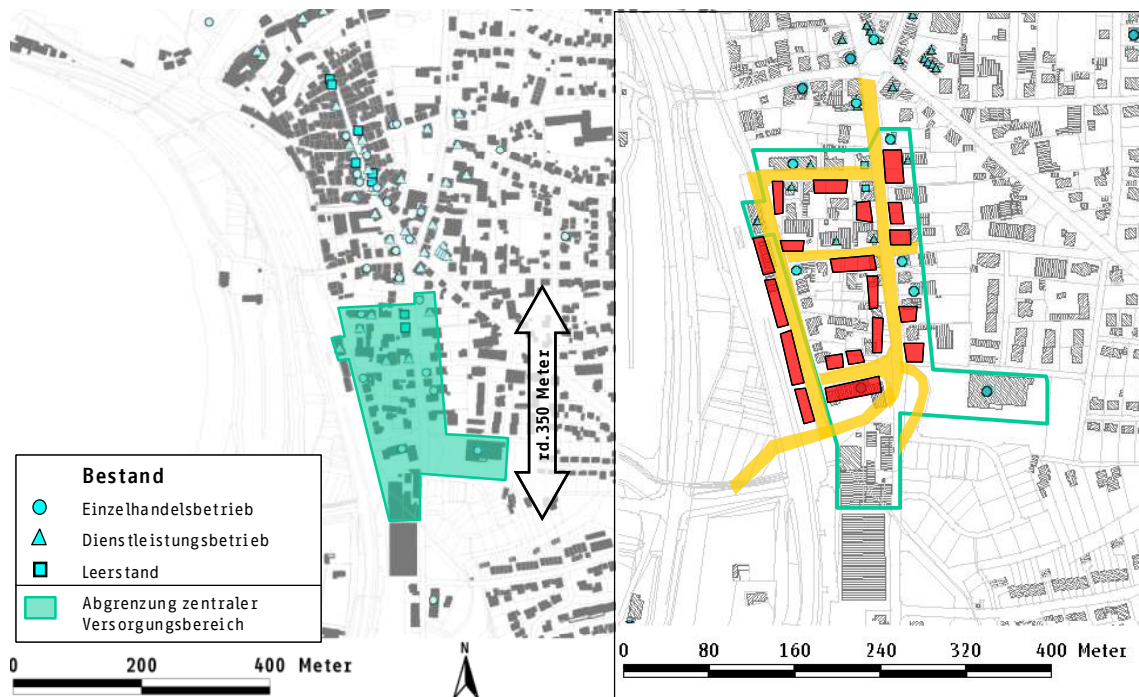
Szenario 2: Abgrenzung der Einzelhandelskonzentration Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße als zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt

Aus der Erkenntnis der zu erwartenden Auswirkungen nach Szenario 1, einer Ausbildung einer einseitigen Entwicklungsoption für den Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße, wird im Folgenden diskutiert, welche Vor- und Nachteile eine Abgrenzung dieses Bereiches als (alleinigen) zentralen Versorgungsbereich für die Gesamtentwicklung der Kernstadt hat.

Mit einer perspektivischen Abgrenzung des Bereiches Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße würde verkaufsflächenbezogen die größte und umsatzstärkste Einzelhandelskonzentration in Gundelsheim erfasst. Mit dem Bereich Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße könnte so ein modernes Zentrum neben der historischen Altstadt entstehen, welches vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch auch Einwicklungspflichten. Auf Grund der offenen Bauweise (freistehende Gebäude), sowie dem stark fragmentierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz besteht nach städtebaulichen sowie nach funktionalen Kriterien keine kompakte Struktur. Die fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge stehen einer Zentrumsdefinition aus dem Bestand heraus entgegen. Um einen tatsächlich zentralen Bereich herauszubilden, ist ein sehr hoher Planungsaufwand erforderlich, da sich die Aufwertungsmaßnahmen über den gesamten Bereich erstrecken müssten. Die erforderlichen Nachverdichtungen sind zudem mit dem Gebäudebestand nur sehr begrenzt möglich, da auf Grund der vorherrschenden Gebäudetypologie und der offenen Bauweise dieser umgebaut oder evtl. abgerissen werden muss. Die Folge dieser grundlegenden Neugestaltung ist neben dem Planungs- auch ein beachtlicher Finanzierungsaufwand für die öffentliche- und insbesondere für die private Hand.

Karte 11: Entwicklungsoption 2: Abgrenzung der Einzelhandelskonzentration Heilbronner Str./ Eisenbahnstr. als zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Dieser finanzielle Aufwand würde zudem die derzeitige Altstadtsanierung infrage stellen, da eine nachhaltige Sanierung nicht realistisch ist, ohne Unterstützung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Eine perspektivische Abgrenzung des Bereiches Heilbronner Straße/ Eisenbahnstraße ist somit unmittelbar mit einem zu erwartenden trading-down-Prozess und/oder einer verstärkten Segregation im Altstadtbereich verbunden.

Szenario 3: Abgrenzung des Altstadtbereiches Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße als zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt

Mit der Abgrenzung des Altstadtbereiches würde nicht nur das historische Zentrum erfasst, sondern auch der Bereich von Gundelsheim als Zentrum definiert, der nicht nur vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten hat, sondern auch die größten Potenziale in sich birgt.

Die Altstadt von Gundelsheim hat auf Grund der mittelalterlichen Stadtanlage und der verkehrsberuhigten Erschließung (Schloßstraße als Fußgängerzone bzw. als verkehrsberuhigter Bereich) die größte Aufenthaltsqualität in der Kernstadt.



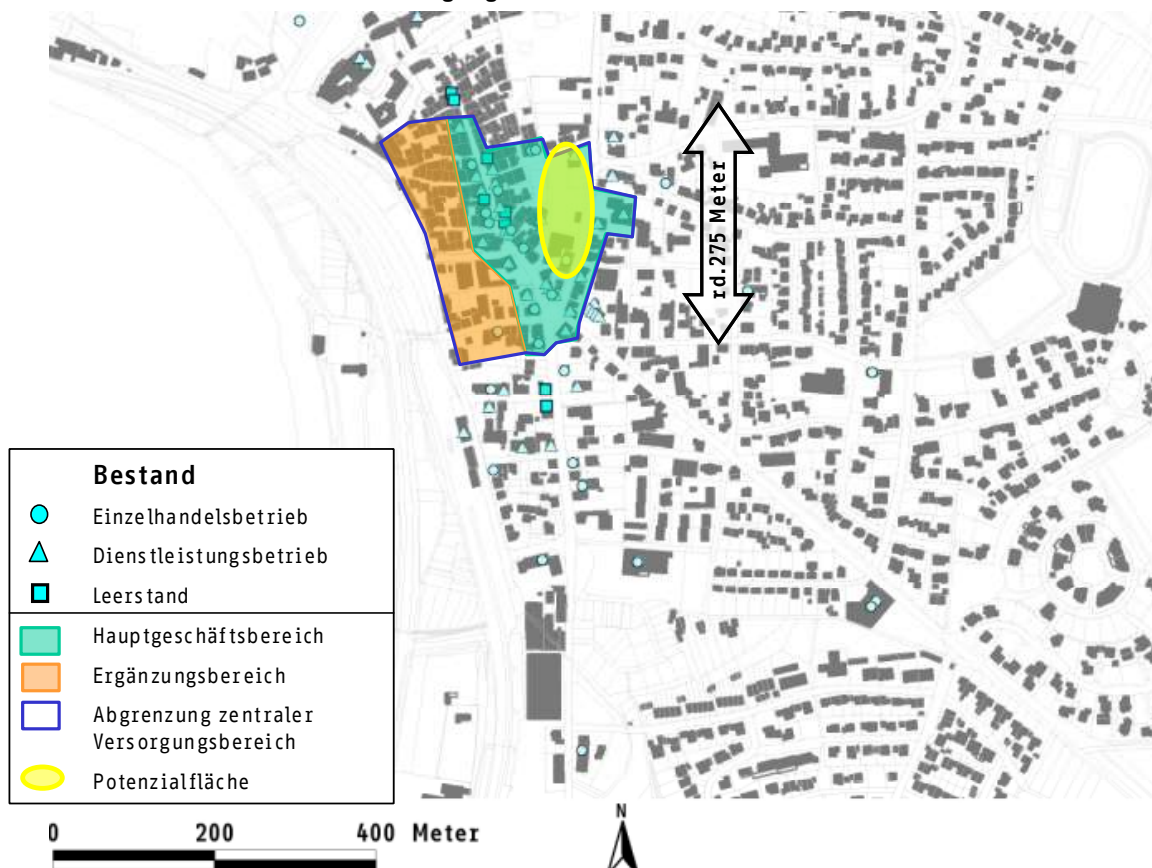
Auf Grund der kompakten Struktur sowie dem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang sind die Aufwertungsmaßnahmen im Bestand im Vergleich zum Szenario 2 verhältnismäßig gering, wenn man berücksichtigt, dass die Sanierung der Altstadt auch nach Szenario 2 erfolgen müsste. Mit der Abgrenzung der Altstadt vereinen sich die Entwicklungsziele der Einzelhandelskonzeption mit den Maßnahmen der Altstadtsanierung, das Schutzgut Altstadt wird somit auch über die Einzelhandelskonzeption gesichert, da, wie bereits erläutert, die Altstadtsanierung nur über private Investitionen (Co-Finanzierung über Einzelhandel und Dienstleistung) möglich ist.

Ein funktionsfähiges Zentrum benötigt i.d.R. jedoch auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten und Flächenpotenziale. Diese bestehen in sehr vielfältiger Weise entlang der Tiefenbacher Straße. Die als Parkplatz genutzte Fläche zwischen der Schloßstraße und der Tiefenbacher Straße stellt dabei sicherlich das größte Flächenpotenzial dar.

Nachteilig für diesen Abgrenzungsvorschlag ist, dass der Altstadtbereich Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße lediglich die zweitgrößte Einzelhandelskonzentration in der Kernstadt darstellt. Dieser Stand müsste durch gezielte Ansiedlungspolitik verbessert werden.

Außerdem bestehen in der Schloßstraße durch die Denkmalschutzaufgaben möglicherweise Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Karte 12: Entwicklungsoption 3: Abgrenzung des Altstadtbereiches Schloßstr./ Tiefenbacher Str. als zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Gutachterliche Empfehlung

Bei der Abwägung dieser drei Szenarien wird aus Gutachtersicht das dritte Szenario als die tragfähigste und nachhaltigste Entwicklungsoption als Grundlage für die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt empfohlen.

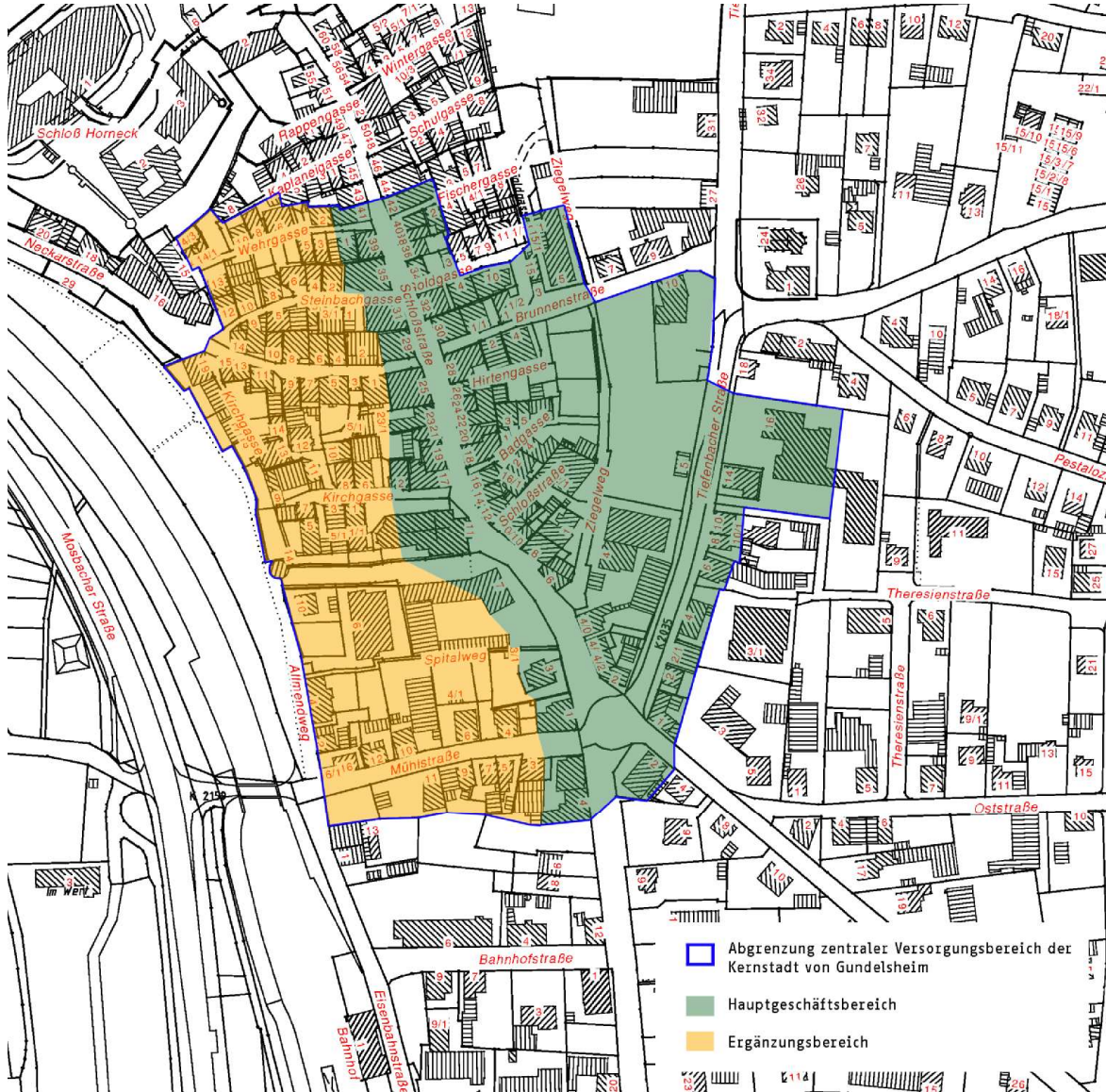
Unter dieser Prämisse wird eine perspektivische Abgrenzung, wie in Karte 13 dargestellt, gutachterlich vorgeschlagen.

Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich aus einem Hauptgeschäftsbereich, der den Bereich der Schloßstraße und der Tiefenbacher Straße umfasst, sowie einem Ergänzungsbereich, der sich über die westlich liegenden Wohnstandorte erstreckt, zusammen. Im Ergänzungsbereich sollen insbesondere attraktive Gewerbe- und Wohnnutzungen kombiniert werden, um die Nutzungsstruktur i.S.d. Altstadtsanierung zu erweitern, bzw. zu vervollständigen.



Die Einzelhandelskonzentration im Süden der Abgrenzung ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt



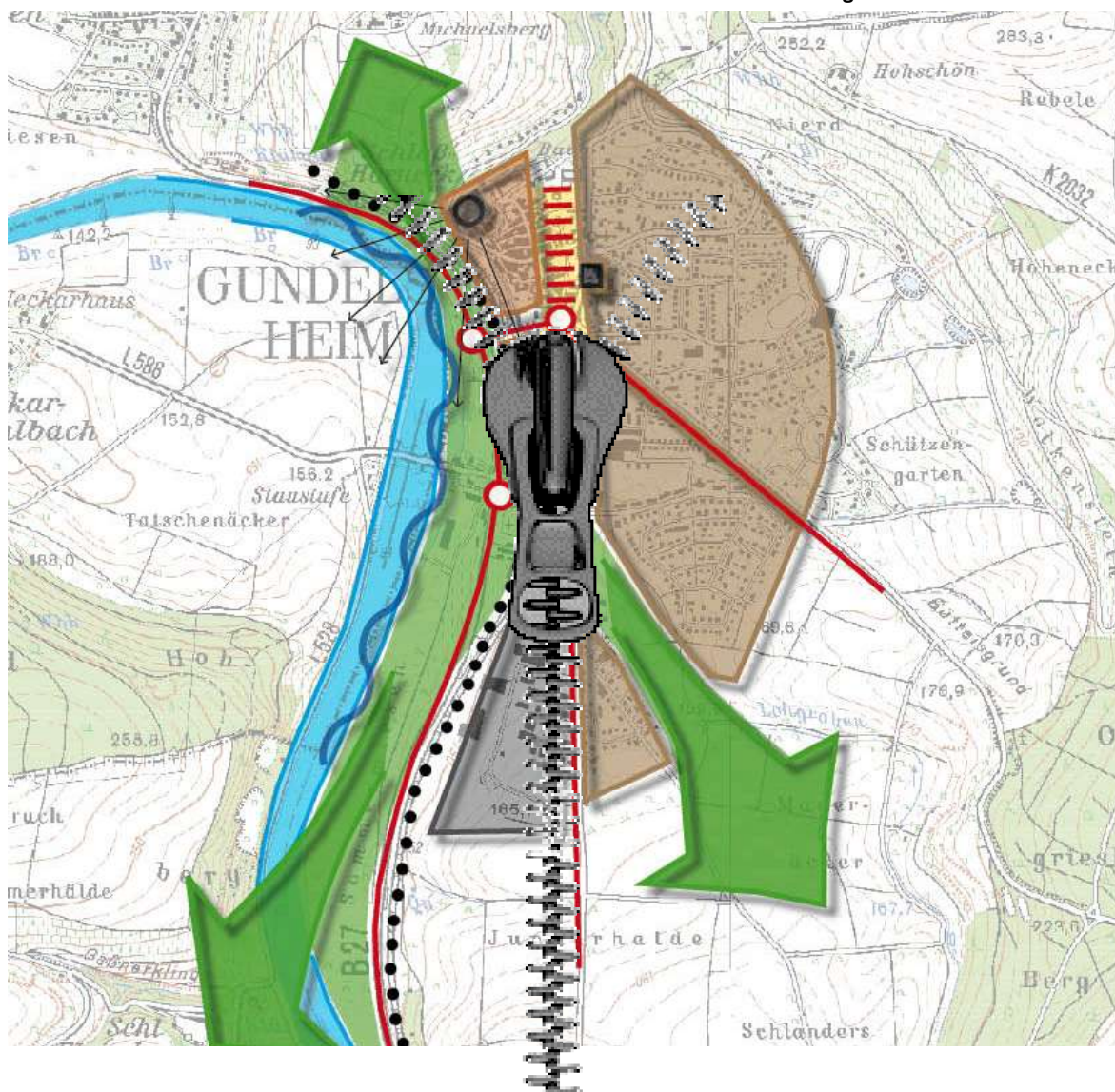
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gündelsheim

Der Vorschlag für eine perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches geht zudem mit den Zielen der Altstadtsanierung und mit den damit verbundenen Überlegungen zum Stadtentwicklungskonzept einher (vgl. Abb. 20). Die Stadtstruktur gliedert sich demnach in die historische Kernaltstadt mit dem Schloß, in das Bahnhofsareal und die südlich angrenzenden, gewerblich geprägten Flächen, in die östlich angrenzenden Wohngebiete der Nachkriegszeit, in den Landschaftsraum

und die Fuge zur Bahntrasse / B 27 sowie in den Neckar als landschaftliches Rückgrat.⁶²

Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist das Verbinden und "Vernähen" von Stadträumen. Dem Altstadtbereich aus Schloßstraße und Tiefenbacher Straße kommt hierbei eine besondere Schlüsselposition, die sich zum einen durch die zentrale Lage als auch durch die identitätsstiftende Funktion des historischen Zentrums begründet.

Abb. 20: Reisverschluss als räumliches Leitbild für die Stadtentwicklung von Gundelsheim



Quelle: die STEG, Stadtentwicklungsplanung für Gundelsheim (Präsentation vom 09.12.2009)

⁶² Vgl. die STEG (09.12.2009) Stadtentwicklungsplanung für Gundelsheim, Präsentation



Im Folgenden werden einzelne Standorte vorgestellt, deren Entwicklung sich positiv auf den zentralen Versorgungsbereich insgesamt auswirken würden.

Die Ziele, die über die vorgeschlagenen Potenzialflächen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beitragen sollen, sind vor allem:

- Vernetzung der bestehenden Nutzungen und Nutzungsbereiche für eine Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt
- Nutzung von Leerständen und untergenutzten Potenzialen in der Altstadt
- Abbau der dispersen (verstreuten) Einzelhandelsstruktur, hin zu einer Bündelung im historischen Zentrum der Stadt

Zur **Aufwertung der rückwärtigen Räume und Entwicklung der Verbindungen zwischen der Schloßstraße und Tiefenbacher Straße** sollten die Gassen und Wegebeziehungen durch eine verbesserte Gestaltung und Inszenierung der Verbindung für die Besucher der Altstadt lesbarer gemacht werden.⁶³

⁶³ "Lesbarkeit" steht für die Erfahrbarkeit des Stadtraumes und seiner jeweiligen Teilräume (vgl. Kevin Lynch, 1960, *The Image of the City*, Massachusetts Institute of Technology).

Foto 14: Durchgang zur Schloßstraße



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 15: Ideenskizze: Inszenierung der Wegebeziehung



Quelle: eigene Darstellung

Wie in diesem Beispiel exemplarisch gezeigt, sollten auch die rückwärtigen Räume zu "Schauseiten" werden, da zusätzliche Schaufenster zur Gasse dem Besucher somit suggerieren, dass er sich tatsächlich auf dem Weg zur Schloßstraße befindet und nicht etwa abseitig in einem Hinterhof.

Die **Aufwertung der Verbindungswege** zwischen der Schloßstraße und Tiefenbacher Straße kann jedoch über die **Sanierung der Gebäude** oder, wie im nachfolgenden Beispiel gezeigt, über den **Neubau von Stadthäusern** erfolgen. Attraktive Stadthäuser sind insbesondere als Alternative zum Siedlungshaus zu verstehen und sollen vor allem dazu beitragen, das Wohnen in der Altstadt wieder interessant zu machen. Zielgruppen sollten junge Familien und/ oder Gewerbetreibende sein. Neben der Entwicklung neuer Wohnformen soll so auch das soziale Gefüge innerhalb der Altstadt von Gundelsheim wieder verbessert werden.

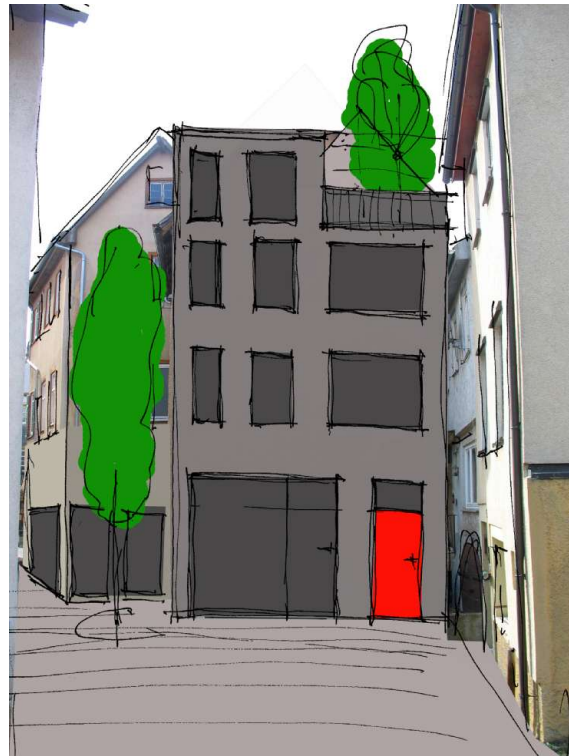


Foto 16: Badgasse (Blick zur Schloßstraße)



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 17: Ideenskizze: Stadthaus



Quelle: eigene Darstellung

Wie in der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.4.1) festgestellt worden ist, sind die Stadteingänge defizitär. Insbesondere beim Stadteingang am Kreisverkehr an der Einmündung der Schloßstraße und Tiefenbacherstraße bestehen vor allem städtebauliche Defizite. Mit der **Aufwertung und Inszenierung des Stadteingangs** ist wie beispielhaft dargestellt, die Schließung des städtebaulichen Bruchs verbunden.

Foto 18: Kreisverkehr (Schloßstraße/ Tiefenbacher Straße)



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 19: Ideenskizze: Stadteingang



Quelle: eigene Darstellung

Das größte Flächenpotenzial innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt stellt der Parkplatz zwischen der Schloßtrasse und der Tiefenbacher Straße dar.

Es wird gutachterlich vorgeschlagen, diesen Bereich so zu entwickeln, dass die Wegebeziehungen der Gassen aufgenommen und weitergeführt werden. An diesen Wegen könnten z.B. passagenartige Ladenzeilen entstehen. Wichtig scheint neben der Weiterführung der Wegebeziehung die Entwicklung von Platzfolgen und Raumsequenzen, welche die kompakte Stadtstruktur der Altstadt prägen. Mit den Gebäuden

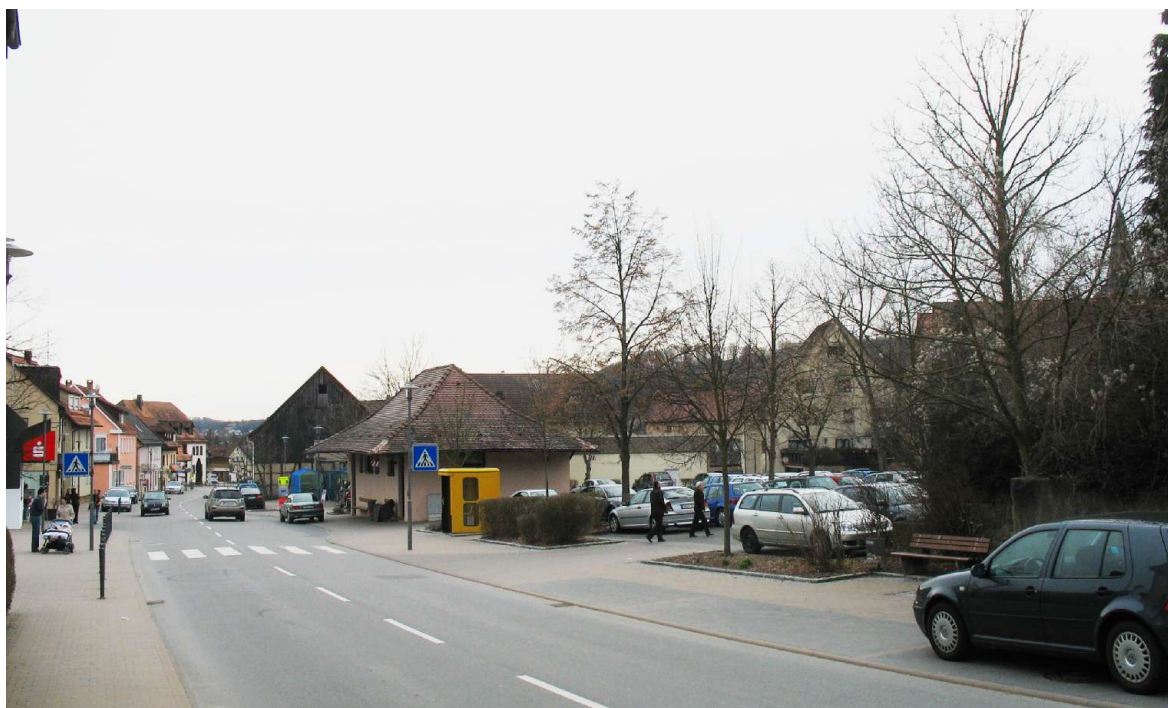


sollten zudem Raumkanten entlang der Tiefenbacher Straße hergestellt werden und für das Rathaus ein städtebauliche Pendant entwickelt werden.

Durch die Bebauung des Parkplatzes an der Tiefenbacher Straße entfallen Stellplätze, für die entsprechender Ersatz zu schaffen ist. Hierfür kann u.a. die bestehende Topographie des Grundstücks zur Schaffung einer Parkpalette von Nutzen sein.

Neben einer Nutzung der Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind zudem Wohnnutzungen einzuplanen, die sich als gestapelte Nutzung in den Obergeschossen befinden. Hier könnten ebenfalls attraktive Stadtwohnungen geschaffen werden, die als Maisonette mit Dachgarten ebenfalls zur Alternative zum Siedlungshaus wird.

Foto 20: Tiefenbacher Straße



Quelle: eigenes Foto März 2009

Foto 21: Ideenskizze: Passagenartige Verbindung



Quelle: eigene Darstellung

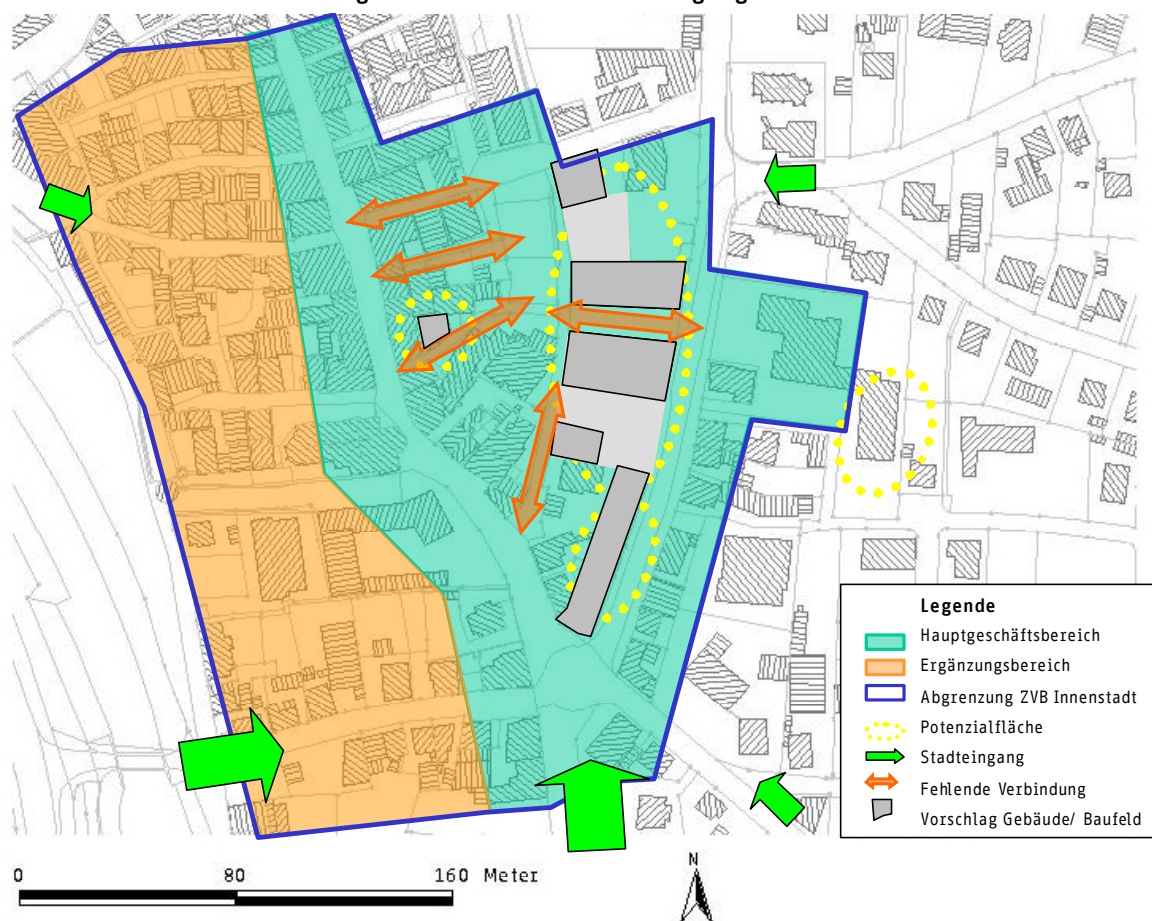
Zur Umsetzung dieser sicherlich sehr komplexen Struktur bedarf es einer ganzheitlichen Planung. Die Umsetzung des Vorhabens kann in verschiedene Bauabschnitte gegliedert werden, die es erlauben verschiedene Investoren für die Umsetzung zu finden, um damit eine langfristige Entwicklungsperspektive zu eröffnen.

Der zunächst als Potenzialfläche definierte Bereich des Feuerwehrhauses ist auf Grund der abseitigen Lage von der Tiefenbacher Straße nicht geeignet, positiven Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen. Die Fläche ist zur Aufwertung des Altstadtbereichs unerheblich.

Wie in Karte 14 dargestellt, sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur noch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.



Karte 14: Maßnahmenvorschläge für der zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Gundelsheim

Die vorgestellten Flächenpotenziale unterstützen die Ziele zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und tragen insgesamt zur Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs bei. Weiterhin werden hierdurch eine Verringerung der fragmentierten Einzelhandelsstrukturen sowie die Nutzung von Leerständen und untergenutzten Potenzialen innerhalb der perspektivischen Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt gefördert.

8.3.2 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung einerseits sowie mit den (wieder) steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten immer bedeutsamer. Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Post, Bank, medizini-



schen Einrichtungen, wird zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft Siedlungsbereiche mit geringer Einwohnerdichte.

Die Nahversorgungsfunktion in Gundelsheim stellt sich bei der räumlichen Betrachtung als sehr dispers dar (vgl. Kap. 5.2). In der Kernstadt ist diesbezüglich der Großteil der Bevölkerung fußläufig nahversorgt, Versorgungslücken weisen jedoch insbesondere die Siedlungsbereiche im Norden der Kernstadt auf. Negativ zu beurteilen ist, dass durch die Nachbarschaft der beiden großflächigen Lebensmittelbetriebe Siedlungsgebiete zweifach abgedeckt werden, während im Norden Siedlungsbereiche nicht nahversorgt werden (vgl. Kap. 5.2). Die übrigen Stadtteile weisen nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot auf.

Vor dem Hintergrund des Versorgungsgrades von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm - diese würden rein rechnerisch rd. 3.000 Einwohner voll versorgen - weisen die derzeit unterversorgten Siedlungen außerhalb der Kernstadt ohnehin eine (deutlich) zu geringe Einwohnerzahl auf. Dies gilt jedoch auch hinsichtlich einer Realisierung kleinflächiger Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden⁶⁴: Die Mindesteinwohnerzahl für einen derartigen Betrieb im unmittelbaren Umfeld, d.h. im Stadtteil selbst, beträgt rd. 1.000 Einwohner. Kein Stadtteil von Gundelsheim weist diese Größenordnung auf.

Für die Stadtteile von Gundelsheim bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung i.d.R. lediglich alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur möglich sind, um das fehlende Angebot zu kompensieren. Beispielsweise können Maßnahmen wie die Organisation von Fahrergemeinschaften zur Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen, beitragen. Eine andere alternative Nahversorgungsfunktion kann auch durch Genossenschaftsläden erbracht werden. Allerdings basieren derartige Konzepte häufig auf privatem Engagement. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen mit geringer Bevölkerungsdichte können auch Verkaufswagen sowie Bringdienste von Lebensmittelbetrieben der Kernstadt

⁶⁴ Zu nennen sind hierbei kleinflächige Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden wie z.B. "Nah und Gut", "Ihre Kette" oder "Um's Eck"; vgl. hierzu auch www.nahversorgeroffensive.de.



beitragen (vgl. Foto 22). Die Realisierung einer vollständigen Nahversorgung in den Stadtteilen von Gundelsheim ist rein praktisch nicht möglich.

Foto 22: Verkaufswagen



Quelle: eigenes Foto

Die Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels akzeptieren i.d.R. keine Betriebsgrößen unterhalb der Großflächigkeit mehr, welche für die Standorte in den Stadtteilen jedoch nicht mehr standortgerecht dimensioniert wären. Dieses Dilemma besteht nicht nur für die Stadtteile von Gundelsheim, sondern ist ein allgemeines Problem der Nahversorgung im ländlichen Raum.

Zur vermeintlichen Lösung dieser Problematik wurde andernorts in der Vergangenheit häufig der Fehler gemacht, dass durch Zusammenfassung von Einwohnerzahlen benachbarter Stadt- oder Ortsteile die notwendige Wohnbevölkerung lediglich rein rechnerisch geschaffen wurde. Tatsächlich hat sich dadurch jedoch die reale Nahversorgungssituation nicht verbessert, da aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte weiterhin nur wenige Personen i.e.S. nahversorgt sind. Die bestehenden Nahversorgungsfunktionen werden unter Umständen durch einen großflächigen Betrieb verdrängt, so dass sich die reale Nahversorgungssituation für die meisten Einwohner im zusammengefassten Einzugsgebiet verschlechtert.

Darüber hinaus sollten Lebensmittelbetriebe vor allem nicht zwischen zwei oder mehr Stadtteilen angesiedelt werden: Von derartigen Standorten (sog. "Scharnierstandorte") geht in der Regel keine bzw. nur eine geringe Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit aus. Eine solche Fehlentwicklung der Nahversorgungssituation hat in Gundelsheim glücklicherweise nicht stattgefunden.

8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE

8.4.1 Städtebauliche Maßnahmenvorschläge

Im Mittelpunkt der städtebaulich-gestalterischen Entwicklung sollte die Aufwertung und Stärkung bereits vorhandener Qualitäten sowie insbesondere auch die Verbesserung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs im Fokus der Betrachtungen stehen.

Die im Folgenden dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulich-gestalterischen Situation des zentralen Versorgungsbereiches beziehen sich auch auf die festgestellten Stärken und Defizite im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Gundelsheim (vgl. Kap. 4.2.4.1).

Reduzierung der Gestaltungselemente im öffentlichen Raum

Bei der Stärken-Schwächen-Analyse wurden zahlreiche Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum festgestellt (vgl. Kap. 4.2.4.1). Diese betrafen zum einen die zum Teil mangelhafte und zu massive Beschilderung. Eine "Lichtung des Schilderwaldes" auf die wesentlichen zu beschildernden Aussagen erleichtert die Orientierung allgemein.

Foto 23: Beispiel: Orientierungshilfen



Quelle: Hersteller

Foto 24: Beispiel: Wegweiser



Quelle: Hersteller

Das gleiche Prinzip gilt auch für die Aufstellung von Stadtmobiliar, hier sollten sinnvolle und funktionale Zusammenstellungen gewählt werden. Für überflüssiges Mobiliar gilt auch das Prinzip des "Lichtens" bzw. des Versetzens an geeignetere Standorte.



Durch die Reduktion dieser Elemente im Straßenraum verbessert sich nicht nur die Gestaltung und die eigentliche Funktion der Beschilderung/ des Mobiliars, sondern es tritt i.d.R. auch eine Verminderung der Kosten (Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten) allgemein ein.

8.4.2 Weitere Maßnahmenvorschläge

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen sowie den unterschiedlichen baulichen Maßnahmevorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Entwicklungsprozesses der Stadt zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung der Kernstadt von großer Bedeutung sind.

8.4.2.1 Flächenmanagement/ Altstadtmanagement

Die Einrichtung eines **Flächenmanagements** könnte sich für die Stadt Gundelsheim als eine sinnvolle Maßnahme erweisen, um den Innenbereich langfristig zu entwickeln und die verfügbaren Flächen zu evaluieren. Das Ziel des Flächenmanagements sollte die **Entwicklung untergenutzter Flächen** und das **Einrichten eines Leerstandsmanagements** sein sowie die **Weiterentwicklung bestehender Flächen**.

Die potenziellen Flächen im gesamten zentralen Versorgungsbereich sollten zunächst aufgenommen und katalogisiert sowie auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft werden. Die Kontaktaufnahme mit den Immobilien- und Grundstückseigentümern seitens der Stadt wäre einer der ersten Arbeitsschritte. Auch wenn die Flächen derzeit (noch) nicht zur Verfügung stehen, ergeben sich oftmals, wie viele Beispiele auch in anderen Städten gezeigt haben, durch gegenwärtig noch nicht absehbare Entwicklungen Chancen für die Umgestaltung bzw. Umnutzung bestimmter Bereiche.

In Gundelsheim konzentriert sich insbesondere in der Altstadt der Leerstand von Ladenlokalen, deren Vermietung - bedingt durch ihre geringe Größe - sich vermutlich als schwierig erweisen wird. Teilweise scheinen jedoch auch die Ertragserwartungen der Immobilieneigentümer für die Verhältnisse in der Altstadt von Gundelsheim zu hoch zu sein, insbesondere was die schwächeren Nebenlagen betrifft.

Durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z.T. auch über mehrere Gebäude, können bei einer geschlossenen Bebauung größere zusammenhängende Verkaufsflächen



geschaffen werden. Hier sind insbesondere die Steuerungsinstrumente der Altstadtsanierung anzuwenden.

Für die Nutzung kleinerer Ladenlokale eignen sich zudem Nebenerwerbs-Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die im zentralen Versorgungsbereich in einem Ladenlokal zusammengefasst werden (bspw. Kombination aus: Schnapsbrennerei, Hofladen, Fabrikverkauf (Konserven), Friseur, Kosmetik, Künstler, Änderungsschneiderei etc.).

Die Tragfähigkeit dieser Unternehmungen ist durch die Gemeinschaft mehrerer Gewerbetreibender deutlich höher, da sowohl die Kosten als auch die Öffnungszeiten unter den Nutzern geteilt werden.

Neben der effektiven Nutzung von Netzwerkeffekten, die gerade in einer Kleinstadt wie Gundelsheim vorhanden sind, wirken diese Einrichtungen zudem kommunikationsfördernd und identitätsstiftend.

Eine solche alternative Nutzung von Leerständen, könnte somit eine Keimzelle für die Aufwertung der Altstadt und die Förderung von Existenzgründern mit sich bringen.

8.4.2.2 Maßnahmenvorschläge für Gewerbetreibende

Das Erleben der Altstadt in all ihren Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in Gundelsheim und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" aus. Eine attraktive, lebendige Innenstadt lebt von ihrem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie zahlreiche Passantenbefragungen belegen - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch eines Stadtzentrums.

Die Stadt Gundelsheim kann durch ein Einzelhandelskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelssituation schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch die ortsansässigen Akteure - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - selbst verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb einer funktionierenden, lebendigen Stadt einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:



- Verbesserung der Eigensicht - positives Auftreten gegenüber Kunden, Hervorheben der spezifischen Stärken, etc.,
- Klare Zielkundendefinition, Fokussierung insbesondere auf die Einwohner der Gesamtstadt Gundelsheim
- Überprüfung von Kopplungspotenzialen
- Gemeinsame Werbung/ Vermarktung der Geschäfte und Unternehmen in Gundelsheim
- Attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.

Eine attraktive Fassadengestaltung und eine regelmäßige Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude zieht eine erhebliche Aufwertung der einzelnen (Einzelhandels)Betriebe und damit auch eines gesamten Quartiers nach sich. Allerdings sind in diesem Punkt die Einzelhändler auch auf die Mithilfe der Immobilieneigentümer angewiesen, da sich einige Händler im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt in Mietverhältnissen befinden.

Dies verdeutlicht die Verantwortlichkeit der Immobilieneigentümer, die mit ihrem Verhalten einen erheblichen Einfluss auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität eines Standortes haben. Mit den Mitteln der **Altstadtsanierung** und dem Einverständnis und finanziellen Engagement der Immobilieneigentümer können mögliche Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen vorgenommen werden. Gleichzeitig ist auch hier auf die indirekte Wirkungsweise einer konsequenten Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes hinzuweisen: Wenn dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich keine zusätzlichen Wettbewerbsnachteile entstehen - indem zentralrelevanter Einzelhandel zu wesentlich günstigeren Konditionen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden kann - steigt auch die Zahlungsfähigkeit für Mieten. Dementsprechend sind derartige Investitionen bei Verfolgen des Einzelhandelskonzeptes eher refinanzierbar und der Erfolg der Altstadtsanierung nachhaltig gesichert.



Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentliche Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die **Warenpräsentation** sowie die Gestaltung der Schaufenster. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles Erscheinungsbild auch gegenüber den Betrieben in Nachbarstädten und -gemeinden zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in ihre architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte von den Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in einem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebotes bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren. Für die Händler in Gundelsheim ist eine gemeinsame Vermarktung durch Aktionen, die im gesamten zentralen Versorgungsbereich stattfinden und beispielsweise vom Handels- und Gewerbeverein organisiert werden, sinnvoll.

8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.2.3)
- Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. Kap. 8.2.2),
- Räumliche Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.2) und
- Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7).



Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.5.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 8.5.2 und Kap.8.5.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen und Bedenken sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abzuleitenden Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* wird vom Gemeinderat beschlossen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Für die Umsetzung ergibt sich die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vorsieht, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztendlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeit geänderten - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Gundelsheim, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft im zentralen Versorgungsbereich an-



gesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Festsetzungen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz vorgenommen werden.

8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten ein Vorschlag für die planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt unterbreitet. Diese entspricht dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.⁶⁵

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln.

Da eine erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, ist die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten vorzunehmen und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen. Auch die Abgrenzung, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Gemeinderat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34

⁶⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Gundelsheim erscheint beispielsweise ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn das Angebot über den nahversorgungsrelevanten Bedarf hinausgeht oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährdet bzw. beeinträchtigt wird.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Gundelsheim durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder



auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die maßgeblichen Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt Bezug nehmen.

8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit einem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Gundelsheim planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und des zentralen Versorgungsbereiches geben. Durch eine konsequente Einhaltung des Konzeptes werden die Förderziele der Altstadtsanierung nachhaltig unterstützt und das Programm der Stadtentwicklungsplanung für Gundelsheim gestärkt.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für Gundelsheim und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klä-



rung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung, Einzelhändlerbefragung, Kundenherkunftserfassung, und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Gundelsheim stützt.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Gundelsheim flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Daneben sind jedoch auch weiterführende städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler (z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation), Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein Kernelement für die Attraktivierung des Zentrums das Einzelhandelskonzept ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind die im Gutachten aufgeführten (ergänzenden) Maßnahmen kaum für eine nachhaltige Attraktivierung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen ad absurdum geführt werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Stadt Gundelsheim an ein Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit, unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.



Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der Gemeinderat konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß rd. fünf Jahren ein.



Glossar

Die **Bindungsquote** (z.T. auch "Zentralität") bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (s.a. Kaufkraftverbleib)

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.



Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel die Einzelhandelsinnenstadt entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/zentraler Versorgungsbereich und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen.



Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Markenartikeldiscounter (Off-Price-Stores) führen überwiegend Markenartikel. Handelsmarkendiscounter stützen sich überwiegend auf Handelsmarken, vor allem bei Lebensmitteln.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.



Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁶⁶.

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, nach internationalen Panelinstituten von 800 qm und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 qm.

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib).

Zentralität (s. Bindungsquote).

⁶⁶ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



Anhang
Fragebogen

Einzelhändlerbefragung in Gundelsheim März 2009

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

.....
ü Erheber

.....
Nr.

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Stadtteil: | LM NV-Betrieb: | EH Konzentration: | |
| ZVB: | ZB: | sonst. integr.: | nicht integr.: |

| | | |
|----------------|------------------|--------------|
| Straße: | Haus-Nr.: | Name: |
|----------------|------------------|--------------|

| | | |
|------------------|---------------|---------------------------------|
| Eigentum: | Miete: | Miethöhe (pro qm/ kalt): |
|------------------|---------------|---------------------------------|

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Anzahl Beschäftigte: | Anzahl Vollzeitbeschäftigte: |
|-----------------------------|-------------------------------------|

Bitte Teilzeitbeschäftigte in Vollzeitbeschäftigte umrechnen!

| | Sortimente | VKF in qm |
|--------------|----------------------------|-----------|
| 1. | | |
| 2. | | |
| 3. | | |
| 4. | | |
| 5. | | |
| 6. | | |
| | | |
| Summe | Verkaufsfläche (VK) | |

Angaben des befragten Händlers:

eigene Erhebung:

| Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100) | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| Gundelsheim | sonst. LK Heilbronn | Neckar-Odenwald-Kreis | Rhein-Neckar-Kreis | Sonstige |
| | | | | |



| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|------------------|----------------|--|
| Brutto-Umsatz 2008 (Euro): | | | | | |
| Entwicklung letzte 3 Jahre | | mehr als + 15% | | 0 bis + 15% | |
| unverändert | | 0 bis -15% | | mehr als - 15% | |
| Änderungsabsichten | | Jahr | Sortiment | Fläche | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Gundelsheim?

Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Gundelsheim?



Tabellenanhang

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Gundelsheim insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche

| VKF in qm | Anzahl | Anteil | VKF in qm ¹⁾ | Anteil |
|-----------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------|
| bis 50 qm | 13 | 32,5% | 351 | 3,4% |
| 51 bis 100 qm | 13 | 32,5% | 951 | 9,3% |
| 101 bis 800 qm | 10 | 25% | 2433 | 23,8% |
| 801 qm und mehr | 4 | 10% | 6480 | 63,4% |
| <i>Gesamt</i> | <i>40</i> | <i>100%</i> | <i>10215</i> | <i>100%</i> |
| bis 50 qm | 13 | 32,5% | 351 | 3,4% |
| 51 bis 100 qm | 13 | 32,5% | 951 | 9,3% |
| 101 bis 800 qm | 10 | 25% | 2433 | 23,8% |

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten

| Bedarfsbereiche | Umsatz | Kaufkraft | Bindungsquote |
|------------------------|-------------|-------------|---------------|
| kurzfristiger Bedarf | 19,9 | 21,4 | 93% |
| mittelfristiger Bedarf | 3,7 | 7,8 | 48% |
| langfristiger Bedarf | 5,5 | 11,0 | 50% |
| <i>Summe</i> | <i>29,1</i> | <i>40,2</i> | <i>72%</i> |

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen

| VKF in qm | Anzahl | Anteil | VKF in qm ¹⁾ | Anteil |
|-----------------|-----------|-------------|-------------------------|---------------|
| bis 50 qm | 4 | 33,3% | 125 | 10,8% |
| 51 bis 100 qm | 6 | 50,0% | 422 | 36,4% |
| 101 bis 800 qm | 2 | 16,7% | 611 | 52,8% |
| 801 qm und mehr | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Gesamt | 12 | 100% | 1158 | 100,0% |

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

| Sortimente | Umsatz | Kaufkraft | Unechte Bindungsquote |
|--|------------|-------------|-----------------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk | 2,3 | 14,9 | 16% |
| sonst. kurzfrist. Bedarf | 2,4 | 6,5 | 36% |
| kurzfristiger Bedarf | 4,7 | 21,4 | 22% |
| Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren | *** | *** | *** |
| Sport/ Freizeit; Spielwaren; Babyausstattung | *** | *** | *** |
| GPK, Geschenke, Hausrat; Haus- und Heimtextilien | *** | *** | *** |
| mittelfristiger Bedarf | 0,3 | 7,8 | 4% |
| Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien | *** | *** | *** |
| ; Elektro/ Leuchten | *** | *** | *** |
| baumarkt-/gartencenterspezif. Sortimente | *** | *** | *** |
| Teppiche, Bodenbeläge; Möbel; Antiquitäten; Sonstiges | *** | *** | *** |
| langfristiger Bedarf | 0,5 | 11,0 | 4% |
| Summe | 5,5 | 40,2 | 14% |

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Gundelsheim nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet

| Sortimente | ZVB Kernstadt | sonstige integriert | nicht integriert | Gesamt |
|--|---------------|---------------------|------------------|--------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk | 650 | 2650 | 675 | 3950 |
| sonst. kurzfrist. Bedarf | 125 | 325 | 25 | 500 |
| kurzfristiger Bedarf | 775 | 2975 | 700 | 4425 |
| Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren | *** | *** | *** | *** |
| Sport/ Freizeit; Spielwaren; Babyausstattung | *** | *** | *** | *** |
| GPK, Geschenke, Hausrat, Haus-/ Heimtextilien | *** | *** | *** | *** |
| mittelfristiger Bedarf | 225 | 1850 | 325 | 2425 |
| Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien | *** | *** | *** | *** |
| Elektro/ Leuchten | *** | *** | *** | *** |
| baumarkt-/gartencenterspezif. Sortimente | *** | *** | *** | *** |
| Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Antiquitäten, Sonstiges | *** | *** | *** | *** |
| langfristiger Bedarf | 150 | 2900 | 300 | 3350 |
| Summe | 1150 | 7725 | 1325 | 10225 |

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

*** aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung März 2009



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €

| | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nahrungs-/ Genussmittel | 12,5 | 13,5 | 12,6 | 14,2 |
| Drogerie/ Parfümerie | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 1,9 |
| Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften | 0,6 | 0,7 | 0,6 | 0,7 |
| Blumen/ Zoo | 0,7 | 0,8 | 0,7 | 0,8 |
| kurzfristiger Bedarf | 15,6 | 16,8 | 15,6 | 17,6 |
| Bekleidung und Zubehör | 3,7 | 4,0 | 3,7 | 4,2 |
| Schuhe, Lederwaren | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,9 |
| Sport/ Freizeit | 0,6 | 0,7 | 0,6 | 0,7 |
| Spielwaren | 0,8 | 0,9 | 0,8 | 0,9 |
| Bücher | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,9 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,6 |
| Haus- und Heimtextilien | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,6 |
| mittelfristiger Bedarf | 7,7 | 8,3 | 7,7 | 8,7 |
| Uhren/ Schmuck | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Foto, Optik und Zubehör | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| Medien | 2,2 | 2,3 | 2,2 | 2,5 |
| Elektro/ Leuchten | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,1 |
| Teppiche, Bodenbeläge | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 |
| baumarkt- u. gartencenterspez. Sort. | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 3,1 |
| Möbel, Antiquitäten | 2,1 | 2,3 | 2,1 | 2,4 |
| Sonstiges | 1,5 | 1,7 | 1,6 | 1,8 |
| langfristiger Bedarf | 10,8 | 11,7 | 10,9 | 12,3 |
| Summe | 34,1 | 36,7 | 34,2 | 38,6 |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; BBE Köln; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

| Sortiment | Jahr | 2015 | | 2020 | |
|--|------|-------------|------------|-------------|------------|
| | | untere Var. | obere Var. | untere Var. | obere Var. |
| Nahrungs-/ Genussmittel | | --- | 125 | --- | 250 |
| Drogerie/ Parfümerie | | 0 | 25 | 0 | 25 |
| Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Blumen/ Zoo | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| kurzfristiger Bedarf | | 0 | 150 | 0 | 275 |
| Bekleidung und Zubehör | | --- | 75 | --- | 150 |
| Schuhe, Lederwaren | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sport/ Freizeit | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| Spielwaren | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bücher | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke | | 0 | 0 | 0 | 25 |
| Haus- und Heimtextilien | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| mittelfristiger Bedarf | | 0 | 100 | 0 | 225 |
| Uhren/ Schmuck | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Foto, Optik und Zubehör | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Medien | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elektro/ Leuchten | | 0 | 0 | 0 | 25 |
| Teppiche, Bodenbeläge | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| baumarkt- u. gartencenterspez. Sort. | | 0 | 25 | 0 | 25 |
| Möbel, Antiquitäten | | 50 | 200 | 50 | 300 |
| Sonstiges | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| langfristiger Bedarf | | 50 | 225 | 50 | 350 |
| Summe | | 50 | 475 | 50 | 850 |

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

| Sortiment | Jahr | 2015 | | 2020 | |
|--|------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | | untere Var. | obere Var. | untere Var. | obere Var. |
| Nahrungs-/ Genussmittel | | --- | 175 | --- | 350 |
| Drogerie/ Parfümerie | | 50 | 175 | 100 | 350 |
| Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften | | 0 | 50 | 25 | 75 |
| Blumen/ Zoo | | 50 | 150 | 75 | 275 |
| kurzfristiger Bedarf | | 100 | 550 | 200 | 1.050 |
| Bekleidung und Zubehör | | 25 | 275 | 50 | 475 |
| Schuhe, Lederwaren | | 25 | 50 | 25 | 100 |
| Sport/ Freizeit | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| Spielwaren | | 25 | 75 | 50 | 150 |
| Bücher | | 25 | 25 | 25 | 75 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke | | 0 | 25 | 0 | 75 |
| Haus- und Heimtextilien | | 0 | 25 | 0 | 75 |
| mittelfristiger Bedarf | | 100 | 500 | 150 | 1.000 |
| Uhren/ Schmuck | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Foto, Optik und Zubehör | | 0 | 25 | 0 | 25 |
| Medien | | 25 | 125 | 50 | 225 |
| Elektro/ Leuchten | | 0 | 50 | 0 | 75 |
| Teppiche, Bodenbeläge | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| baumarkt- u. gartencenterspez. Sort. | | 25 | 150 | 50 | 300 |
| Möbel, Antiquitäten | | 50 | 225 | 50 | 350 |
| Sonstiges | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| langfristiger Bedarf | | 100 | 625 | 150 | 1.075 |
| Summe | | 300 | 1.675 | 500 | 3.125 |

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet

| Sortiment | Jahr | 2015 | | 2020 | |
|--|------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | | untere Var. | obere Var. | untere Var. | obere Var. |
| Nahrungs-/ Genussmittel | | --- | --- | --- | --- |
| Drogerie/ Parfümerie | | 25 | 150 | 75 | 300 |
| Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften | | 0 | 25 | 0 | 75 |
| Blumen/ Zoo | | 25 | 125 | 75 | 250 |
| kurzfristiger Bedarf | | 50 | 300 | 150 | 625 |
| Bekleidung und Zubehör | | --- | 150 | --- | 275 |
| Schuhe, Lederwaren | | 25 | 50 | 25 | 75 |
| Sport/ Freizeit | | --- | 0 | --- | 25 |
| Spielwaren | | 25 | 75 | 50 | 125 |
| Bücher | | 0 | 25 | 25 | 75 |
| Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke | | --- | 25 | --- | 50 |
| Haus- und Heimtextilien | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| mittelfristiger Bedarf | | 50 | 350 | 100 | 675 |
| Uhren/ Schmuck | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Foto, Optik und Zubehör | | 0 | 25 | 0 | 25 |
| Medien | | 25 | 100 | 25 | 200 |
| Elektro/ Leuchten | | 0 | 25 | --- | 50 |
| Teppiche, Bodenbeläge | | 0 | 25 | 0 | 25 |
| baumarkt- u. gartencenterspez. Sort. | | 0 | 125 | 0 | 225 |
| Möbel, Antiquitäten | | --- | 100 | --- | 75 |
| Sonstiges | | 0 | 25 | 0 | 50 |
| langfristiger Bedarf | | 25 | 425 | 25 | 650 |
| Summe | | 125 | 1.075 | 275 | 1.950 |

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen