



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dr. Rainer Kahnert

Nürnberg/ Dortmund, 28. März 2023

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht - § 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der jeweiligen Stadt aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM.....	3
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	4
2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	6
2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung.....	10
2.2.3 Onlinehandel.....	13
2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels.....	16
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	19
2.3.1 Wesentliche Aspekte.....	19
2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren	19
2.3.1.2 Sortimentsliste	21
2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene.....	22
2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	26
2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren.....	28
2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen	30
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	31
3.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	31
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT REMSECK AM NECKAR	32
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN	33
3.4 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION.....	37
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSKERNE	38
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME.....	38
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALDINGEN	40
4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen.....	40
4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Aldingen	41
4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH PATTONVILLE	43
4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Pattonville	43
4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Pattonville	44
4.4 ORTSKERNE	45
4.4.1 Ortskern Hochberg	46
4.4.2 Ortskern Hochdorf.....	47
4.4.3 Ortskern Neckarrems	48
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	50
5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN	50



5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES.....	51
5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	53
6. ZIELKATALOG	57
7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES	64
7.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	64
7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	65
7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	68
7.2 PROGNOSEERGEBNISSE	71
7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt.....	71
7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentenbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes	77
8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	81
8.1 SORTIMENTSLISTE.....	81
8.1.1 Kriterien.....	82
8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Remseck am Neckar	83
8.1.3 Sortimentsliste.....	87
8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	90
8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	92
8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	96
8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	98
8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" (Perspektive).....	99
8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen.....	101
8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville	103
8.3.4 Ortskerne	104
8.3.5 Nahversorgung	104
8.3.6 Gewerbegebiete	108
8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	109
8.4.1 Öffentliche Information	109
8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste	110
8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig	110
8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	113
8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	114
9. ENTWICKLUNG UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON (BÜRO-)DIENSTLEISTUNGEN IN REMSECK AM NECKAR	116
9.1 STATISTISCHE ANALYSE	116
9.1.1 Struktur	116
9.1.2 Folgerungen für die Nachfrage nach Büroflächen	124
9.2 REMSECK AM NECKAR IM REGIONALEN BÜROFLÄCHENMARKT.....	125
9.3 ZUSAMMENFASSUNG	127
GLOSSAR	129
ANHANG	133



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2021 zu 2010	32
Tab. 2:	Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel	36
Tab. 3:	Prognoserahmen	67
Tab. 4:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	72
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	74
Tab. 6:	Künftige Remsecker Sortimentsliste	89
Tab. 7:	Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	91
Tab. 8:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m ² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten.....	95
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in Remseck am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet).....	133
Tab. A - 2:	Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel	133
Tab. A - 3:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025, 2030 und 2035 in Mio. €	134
Tab. A - 4:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m ² gerundet.....	135

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt.....	13
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % .	14
Abb. 3:	Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2010	33
Abb. 4:	Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2010 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel)	34
Abb. 5:	Bindungsquoten 2021 bezogen auf stationären Handel	35
Abb. 6:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen.....	52
Abb. 7:	Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen	52
Abb. 8:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar 2005 bis 2020 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025, 2030 und 2035 (Prognosewerte)..	66
Abb. 9:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	84
Abb. 10:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	87
Abb. 11:	Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2020	116
Abb. 12:	Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar 2007 und 2020	117
Abb. 13:	Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2007 bis 2020	118
Abb. 14:	Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2020	119
Abb. 15:	Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen.....	121



Abb. 16:	Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 und 2020	122
Abb. 17:	Entwicklung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar im Zeitverlauf 2007 bis 2020 ...	123
Abb. 18:	Entwicklung der Beschäftigung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 bis 2020	124

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Lage Stadt Remseck am Neckar im Raum: Schematischer Einzugsbereich...	4
Karte 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen.....	41
Karte 3:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville	43
Karte 4:	Ortskern Hochberg	46
Karte 5:	Ortskern Hochdorf	47
Karte 6:	Ortskern Neckarrems	49
Karte 7:	Einzelhandelskonzentrationen	50
Karte 8:	Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen	53
Karte 9:	Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar.....	55
Karte 10:	Nahversorgungsanteile zu Fuß.....	56
Karte 11:	perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte"	99
Karte 12:	perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen ...	102
Karte 13:	perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville	104

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Supermarkt	42
Foto 2:	Platzbereich	42
Foto 3:	Außengastronomie	45
Foto 4:	Martin-Luther-King-Platz	45
Foto 5:	Dienstleistungsangebot	47
Foto 6:	Lebensmittelhandwerk	47
Foto 7:	Wilhelmsplatz	48
Foto 8:	Bäckerei	48
Foto 9:	Brunnen.....	49
Foto 10:	Remsufer	49



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Innenstädte und Stadtteile unserer Städte sind nach wie vor ein Dokument der europäischen Stadtgeschichte und prägen das kulturelle und gesellschaftliche Leben. Die Erfahrung zeigt, dass dem Rückzug des Einzelhandels aus den Innenstädten weitgehender Funktionsverlust und städtebaulicher Verfall folgen. Insofern ist es von gesamthafter Bedeutung, die Einzelhandelsentwicklung zum ökonomischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Nutzen unserer Innenstädte und Stadtteilzentren - soweit möglich - in diese zu lenken.

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt in der Metropolregion Stuttgart und grenzt nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart an. Sie befindet sich im Landkreis Ludwigsburg und entstand durch den Zusammenschluss der Gemeinden Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville.

Die Stadt Remseck am Neckar muss sich, wie viele andere Städte auch, mit den sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel auseinandersetzen. Dabei ist die Stadt bestrebt, die Entwicklung des Einzelhandels aktiv zu steuern und hat dies bereits in der Vergangenheit durch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 gezeigt. Remseck am Neckar möchte nun für die aktuellen und künftigen Strukturveränderungen vorbereitet sein und weiterhin eine aktive Steuerungspolitik verfolgen. Daher hat die Stadt Remseck am Neckar das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, das bereits das Gutachten zum aktuell gültigen Einzelhandelskonzept erstellt hat, mit Fortschreibung dieses Konzeptes beauftragt.

Für die Rechtsicherheit eines Einzelhandelskonzeptes sind **verbindliche Bestandteile** herauszuarbeiten:

- Die Abgrenzung von (perspektivischen) **zentralen Versorgungsbereichen**,
- die Erstellung von **Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** sowie
- die Ableitung einer ortspezifischen **Sortimentsliste**.

Diese Kernelemente werden in Kap. 8 des vorliegenden Gesamtgutachtens ausgeführt. Dieses Kapitel wird vom Gemeinderat als Einzelhandelskonzept beschlossen, für das die weiteren Teile des Gutachtens die Begründung darstellen.



Zentrales Anliegen des Einzelhandelsgutachtens und -konzeptes ist die städtebauliche Begründung zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar. Das Einzelhandelskonzept¹ entspricht, wenn es durch den Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

¹ Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst die Rahmendaten der Stadt Remseck am Neckar dargestellt. Dazu zählt insbesondere die Lage im Raum. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Remseck am Neckar bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel 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 in Kapitel 2.3 erörtert werden.

2.1 RAHMENINFORMATIONEN LAGE IM RAUM

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar, die sich im Zusammenfluss von Rems und Neckar in der Metropolregion Stuttgart, nordöstlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend befindet, weist rd. 26.586 Einwohnerinnen und Einwohnern² auf. Die Stadt gliedert sich in die sechs Stadtteile Aldingen, Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen, Neckarrems und Pattonville. Im Regionalplan der Region Stuttgart³ ist der Stadt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass ihre einzelhandelsbezogene Aufgabe vorrangig in der (Grund-)Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs - Nahrungs-/ Genussmittel weinschließlich Getränke und Drogerieartikel - zu sehen ist.

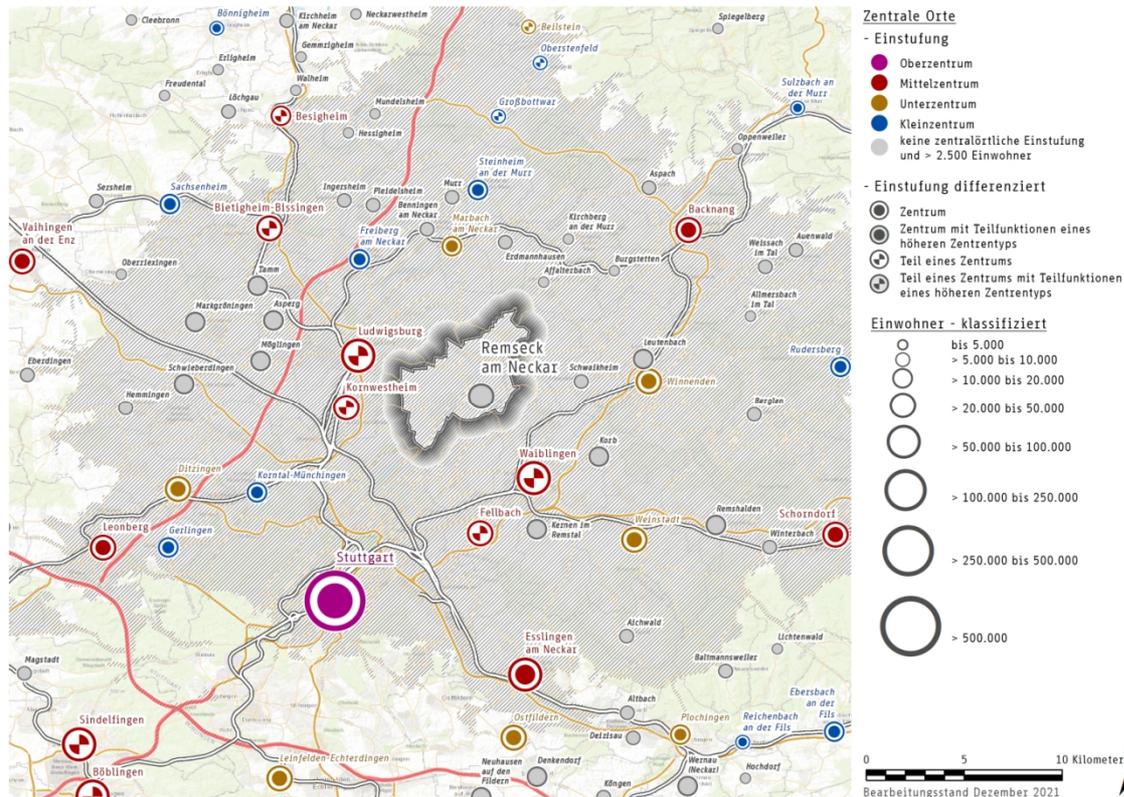
In der Karte 1 sind die zentralen Orte im Umfeld von Remseck am Neckar, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand einer 30 Minuten Pkw-Fahrzeit-Isochrone dargestellt.

² Vgl. Stadt Remseck am Neckar; Stand 31.12.2020.

³ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, 2009.



Karte 1: Lage Stadt Remseck am Neckar im Raum: Schematischer Einzugsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Der Einzugsbereich erstreckt sich demnach im Süden bis Stuttgart und Esslingen am Neckar, im Westen bzw. Nordwesten bis Leonberg, Bietigheim-Bissingen und Besigheim, im Nordosten Backnang und im Osten Schorndorf.

Insbesondere über die Bundesstraße B27 in Ludwigsburg besteht mit der Verbindung zur Bundesautobahn A81 und damit auch an die Bundesautobahn A8 eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz Richtung Würzburg, Karlsruhe und München.

Mit einer direkten Stadtbahnbindung nach Stuttgart Hauptbahnhof besteht bei einer Fahrzeit von rd. 30 Minuten eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz sowie auch das Fernverkehrsnetz der Bahn.

Der Flughafen Stuttgart ist mit dem Pkw ebenfalls in rd. 30 Minuten erreichbar.

2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralört-



lichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt bzw. fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im Weiteren Zentren) mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel kaum vorstellbar⁴. Durch die, von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) ermöglichte bzw. nicht verhinderte, Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Onlinehandel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel.

In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung der auf die Zentren ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Dazu soll das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar weiterhin einen erheblichen Beitrag leisten.

⁴ Das zeigen auch Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Passantenbefragungen nicht geändert.



2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also das Verhalten der Kunden, bestimmt.

Handelsendogene Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen (Supermarkt, (Lebensmittel-)Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen:** Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, dies ist insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, zu verstehen: Dies ist verbunden mit
 - einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscounter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discounter,
 - einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
 - einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurde, womit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beigetragen wurde. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhandengekommen ist.

Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels-/Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, u.a. Möbelmärkte



oder Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Baumärkte, wieder ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände an, i.d.R. städtebaulich nicht integrierten Standorten (Begriffsdefinition siehe Glossar), entstehen können. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Eigentümer streben aufgrund der dadurch möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. 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 Zentren.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke anstelle von Standorten in zentralen oder integrierten Lagen (Begriffsdefinition siehe Glossar) vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels-/Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/ nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben



sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (z.B. 1 €-Shops).

Handelsexogene Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, Pkw-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Szenario, anders als in der Vergangenheit, stagnierende Bevölkerungszahlen. Dies ist auf eine gestiegene Zuwanderung sowie aktuell zunehmende Geburtenraten aufgrund von veränderten familienpolitischen Rahmenbedingungen und Maßnahmen zurückzuführen, wobei jedoch 2021 deutlich gestiegene Sterbefallzahlen dieses Wachstum ausgeglichen haben⁵. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an⁶. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt⁷. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2022: 2021 voraussichtlich erneut kein Bevölkerungswachstum. (URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html;jsessionid=D7EFF2DBBDDFB002256B0994C4C279C6.live741)

⁶ Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020. (URL: <https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10321562>)

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020. (URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N073_122.html)



eine wichtige Rolle spielen. So nimmt aktuell das Angebot am "besonderen" Einzelhandelsangebot, wie Biomärkten, Unverpackt-Läden, Bauernmärkten und Hofläden zu und gleichzeitig können Lebensmitteldiscounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, u.a. weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Kundenansprüche (z.B. Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkw und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkw führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung, insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen (insbesondere in Großstädten) wird der Pkw vergleichsweise seltener genutzt und es werden in einem überdurchschnittlichen Maße auch andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch zugleich meistens nur möglich, da (noch) ein dichtes Nahversorgungsangebot in diesen städtischen Bereichen besteht.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts künftig voraussichtlich wieder ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden: Die Affinität zum Online-Shopping ist bei den Konsumenten, derzeit insbesondere durch den Einfluss der Corona-Pandemie, stetig angestiegen (vgl. dazu Kap. 2.2.3 und 2.2.4). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeitet, stark zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt, es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf



die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat. Weiterhin kommt in Teilen der Gesellschaft dem Thema der Nachhaltigkeit eine größer werdende Rolle bei Einkaufsentscheidungen zu.

- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten⁸ (z.B. Wohn-/Energiekosten) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig aufgrund der Kundenbedürfnisse agieren, sondern primär aus Aspekten der Umsatzsteigerung. Dabei wird sicherlich auch die Nachfrageseite durch die Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht und entsprechend darauf reagiert. Die Rolle der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um die entsprechenden Entwicklungen zu steuern.

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- 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 Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (z.B. Elektrofachmärkte, Möbelmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (z.B. Praktiker, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof) führt dies - sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren - vermehrt zu großflächigen Leerständen. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 178. (URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-einkommenKonsumLeben.pdf?__blob=publicationFile).



(größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Die Immobilieneigentümer bestehen dabei i.d.R. auf die erneute Belegung durch Einzelhandelsnutzungen. Innerhalb von Zentren kann die Wiederbelegung z.B. aufgrund von baulichen Gegebenheiten und auch großer Konkurrenz ggf. schwierig werden.

Dennoch sind in manchen Branchen (z.B. Lebensmittelmärkte, Sportfachmärkte und Baumärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der weiterhin vorherrschenden eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhandenzukommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit bzw. werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (z.B. Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen).

- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es wie oben beschrieben erste Ansätze gibt, dies zu durchbrechen) und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren abnimmt. Nur zum Teil werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnah Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. U.a. als Folge des (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen



Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. 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 Pkws für den Einkauf,
 - den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe⁹ sowie
 - auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Onlinehandels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. diesen auszubauen.

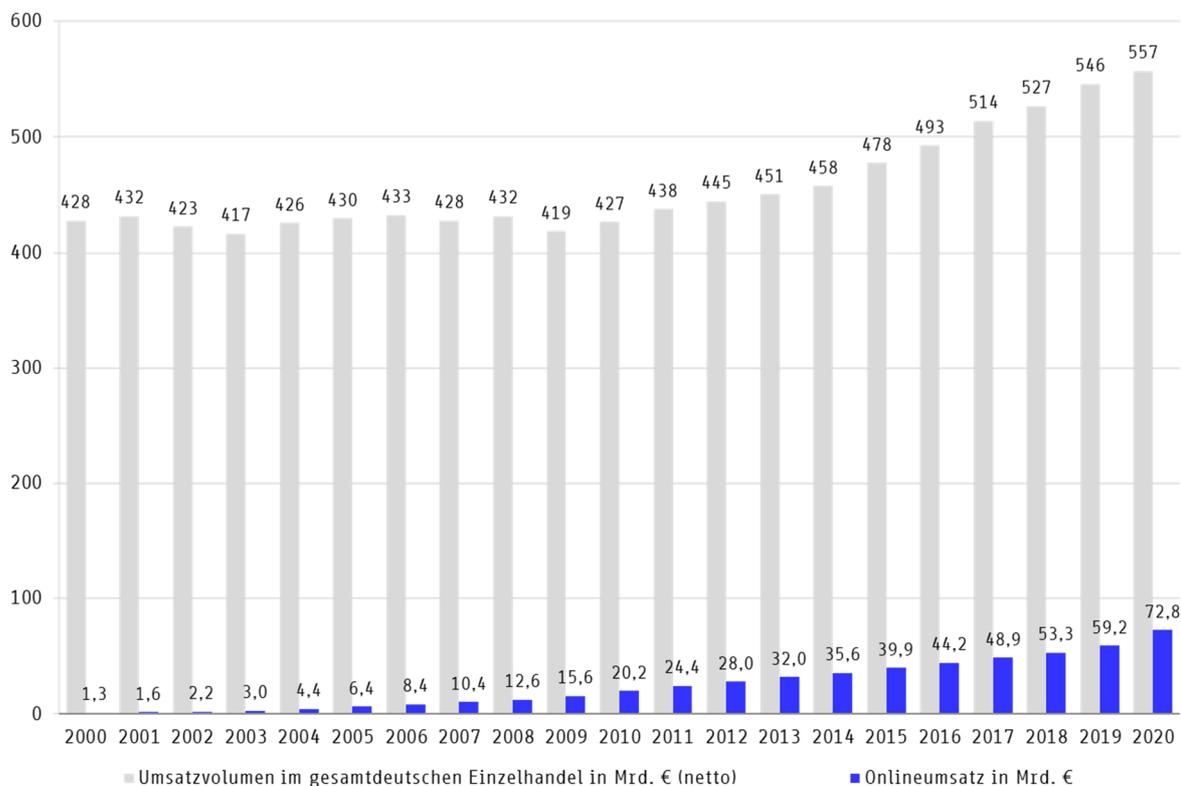
⁹ Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen. (URL: https://www.kba.de/DE/Statistik/Kraftfahrer/Fahrerlaubnisse/Fahrerlaubnisbestand/feBestand_archiv/2020/2020_fe_b_geschlecht_alter_fahrerlaubniskl.html?nn=2522176)

2.2.3 Onlinehandel

Der Onlinehandel hat in den letzten zwanzig Jahren einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) erreicht der Anteil des Onlinehandels jedoch nur einen Anteil von etwa 13% am Gesamtumsatz des Einzelhandels (vgl. Abb. 1). Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Onlinehandel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

Abb. 1 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Onlinehandel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019. In diesem Zeitraum entfielen auf den Onlinehandel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

Abb. 1: Umsätze im Onlinehandel und im Einzelhandel insgesamt

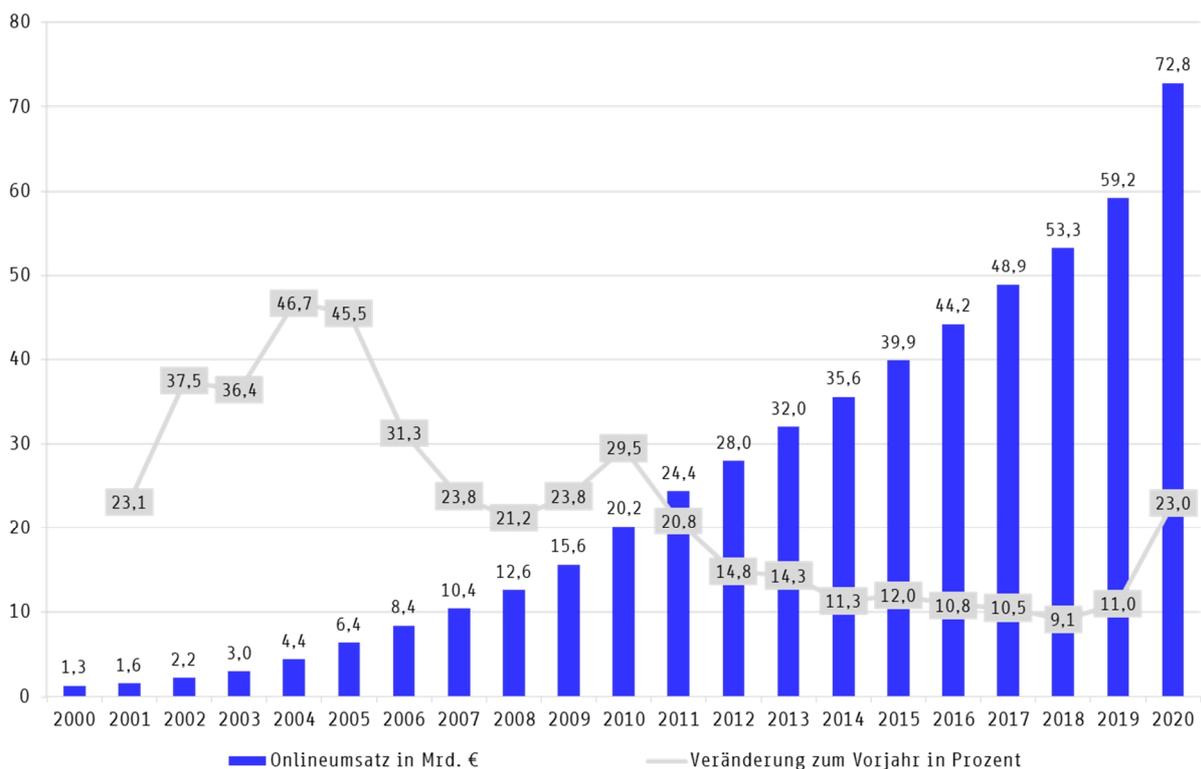


Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021



In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Onlinehandels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen An Schub erfahren und stieg sprunghaft auf rd. 23%.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-MietserVICES; ohne Retouren)

Dabei sind die Umsatzanteile des Onlinehandels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich. So vereinten im Jahr 2020 die Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer und Zubehör (inklusive Spiele und Software), Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration sowie Schuhe annähernd zwei Drittel des gesamten Online-Umsatzes auf sich. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Möbeln und Lampen um üblicherweise zentrenrelevante Sortimente.



Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Onlinehandel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In Mittel- und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Onlinehandel verstärkt diesen Prozess - auch aufgrund der teilweisen "Nicht-"Reaktion des Handels - zusätzlich. Der Onlinehandel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck, beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligen Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß zum Großteil die Potenziale des Onlinehandels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einhergeht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Onlinehandel nicht mehr standhalten konnten.
- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Onlinehandel (siehe oben) verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Onlinehandel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Onlinehandels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Onlinehandels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration, ins-



besondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Zur Sicherung der Innenstadt und weiteren Zentren sowie der verbraucher-nahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Onlinehandels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Onlinehandels

Während der Corona-Pandemie wurden zum Teil "Schreckensszenarien" für den stationären Einzelhandel verbreitet. So rechnete der Handelsverband Deutschland (HDE) im Juli 2020 mit der dauerhaften Schließung von bundesweit bis zu 50.000 Geschäften. Im Corona-Monitor des HDE (September 2020) wurde wesentlich zurückhaltender formuliert: Es sei "nicht ausgeschlossen, dass es [...] vermehrt zu Geschäftsschließungen oder sogar Insolvenzen kommen wird".

Zwei Presse-Artikel zeigen dabei die Spannweite der "Prognosen" in Bezug auf verschiedene Stadttypen:

- In einem Artikel vom Juli 2020¹⁰ (Mindestens 50.000 Geschäfte vor dem Aus - Wie Deutschlands Innenstädte sterben) hieß es noch: "Hamburg, München und Stuttgart werden immer Einkaufsstädte bleiben. Auch Münster und Essen. Aber was ist mit Peine und Fulda, mit Wanne-Eickel und Lingen?"
- In einem Artikel vom Oktober 2020¹¹ (Coronakrise - Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen) hieß es dann: "Besonders hart hat die Corona-Pandemie den Einzelhandel in den sonst sehr gut frequentierten Toplagen der Metropolen getroffen."

¹⁰ Vgl. Spiegel.de: Wie Deutschlands Innenstädte sterben, 27.07.2020.

¹¹ Vgl. Spiegel.de: Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen, 12.10.2020.



Das Problem dieser Prognosen war, dass sie sich vorrangig mit der kurzfristigen Umsatzentwicklung befassten. Diese war in der Tat in einzelnen Branchen äußerst negativ, so beispielsweise in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie ist aber die Umsatzentwicklung nur ein Parameter. Entscheidender ist, ob Umsatzverluste kompensiert werden können und ob die Pandemie längerfristig die gesamtwirtschaftliche Leistung reduzieren und Verhaltensmuster der Verbraucher verändern wird. Insbesondere stellt sich die Frage, wie die enormen finanziellen Mittel wirken, die der Staat zur Abmilderung der Folgen zur Verfügung stellt.

- Sofern die Umsatzverluste durch staatliche Mittel oder durch Mietreduktionen und Ähnliches weitgehend ausgeglichen werden, muss es nicht zu Geschäftsschließungen kommen. Solche dürften sich dann in hohem Maße auf ohnehin aus anderen Gründen (Nachfolgeprobleme, grundsätzlich fehlende Wirtschaftlichkeit und Ähnliches) zu erwartende Schließungen beschränken.
- Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose attestiert dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 einen Rückgang um 4,9%¹², für das Jahr 2021 wurde ein Wachstum von 2,7% festgestellt und für 2022 ein Wachstum von 3,6%¹³ prognostiziert. Nicht enthalten in diesen Werten sind jedoch die Auswirkungen des Ukrainekriegs.
- Unbestreitbar gehörte der Onlinehandel - neben Teilen des stationären Handels, wie Fahrradhandel, Baumärkte, Lebensmittel- und Drogeriehandel - zu den "Gewinnern" der Entwicklung. So stieg dessen Umsatz in den Monaten April bis Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,5% an. Im zweiten Quartal 2021 ist der Umsatzzuwachs mit 19,4% noch etwas höher ausgefallen¹⁴. Entscheidend im Hinblick auf die längerfristigen Auswirkungen ist aber, ob diese Veränderung im Verbraucherverhalten als dauerhaft anzusehen ist. Es ist auch möglich, dass es von Verbraucherseite zu einer bewussten Unterstützung des örtlichen Einzelhandels kommt ("Solidarisierung" mit den Geschäften vor Ort: "Buy local!") oder dass Nachteile des Online-Einkaufs zur Nutzung des stationären Handel zurückführen.

¹² Vgl. Pressemitteilung des DIW vom 26.01.2021: "Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2021: Pandemie verzögert Aufschwung - Demografie bremst Wachstum".

¹³ Vgl. Ifo-Institut Dezember 2021: Ifo Konjunkturprognose.

¹⁴ Vgl. Pressemitteilung bevh vom 02.07.2021.



Angesichts dieser unklaren Entwicklungen ist es zu früh, um die Folgen der Pandemie auch nur näherungsweise abschätzen zu können. Zumal durch die Auswirkungen des Ukrainekriegs - und damit ein sprunghafter Anstieg der Energie- und Mobilitätskosten - weitere Belastungen auf den Einzelhandel zukommen, die hinsichtlich ihrer zeitlichen Dauer und Wirkung nicht abschätzbar sind.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht der stationäre Einzelhandel aber schon seit Jahren unter Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel. Diesem kann der stationäre Handel selbst teilweise dadurch begegnen, dass er am zunehmenden Onlinehandel partizipiert (zum Beispiel Online-Shops, Click and Collect). Der stationäre Einzelhandel kann mit einer Erweiterung des Online-Geschäfts einen sogenannten Omnichannel aufbauen, also eine Verzahnung von Online- und stationärem Handel. Zudem werden aktuell Einzelhandelstechnologien wie Scan&Go (Scan und Bezahlung von Waren direkt über das eigene Smartphone), Virtual und Augmented Reality oder eine automatisierte Erhebung von Warenbeständen erprobt und können den stationären Einzelhandel attraktiver machen. Diese Maßnahmen sind jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden.

Weiterhin lässt sich in den USA ein Trend erkennen, der zeigt, dass der stationäre Handel relevante Vorteile bringt. Reine Online-Anbieter bauen sich dort mittlerweile ihre eigenen stationären Ladennetze auf¹⁵.

Letztlich sind der innerstädtische Einzelhandel und der Einzelhandel in weiteren Zentren dabei weiterhin auf den Schutz vor ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteilen "der Grünen Wiese" angewiesen.

War schon der Onlinehandel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels, so wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie - und auch die des Ukrainekriegs - weiter verstärkt. Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen.

¹⁵ Ebd.



Fraglos können ergänzend Maßnahmen von städtischer Seite ergriffen werden, um den Einzelhandel in den Zentren zu unterstützen. **Entscheidend ist jedoch weiterhin die konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes.**

2.3 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.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

2.3.1 Wesentliche Aspekte

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Zentren

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich¹⁶, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

¹⁶ Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).



Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen¹⁷. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist¹⁸. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt"*¹⁹. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss²⁰.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (z.B. öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

¹⁷ Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).

¹⁸ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

¹⁹ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

²⁰ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: *"Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben"*.



Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich bzw. das Zentrum.

2.3.1.2 Sortimentsliste

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

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Einzelhandelserlass) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist²¹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*²².

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen bzw. eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte i.d.R. neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, erscheint es sinnvoll, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

²¹ Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: 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.

²² Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



2.3.1.3 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** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

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** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. 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 Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen²³. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsent-

²³ Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



wicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, sofern die nähere Umgebung deren Baugebieten entspricht, gemäß § 24 (2) BauGB - dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.

Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, 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.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. 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"*²⁴ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf

²⁴ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.



eine künftige Entwicklung vorab²⁵ 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 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²⁶ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. 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 aufgrund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben aufgrund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

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

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

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 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."

²⁵ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²⁶ Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.



In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI- (§ 6 BauNVO) sowie MU-Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²⁷; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²⁸. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁹ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe³⁰.

Eine wesentliche neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

*"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren."*³¹

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche und bereits vor diesem Urteil vom Büro Dr. Acocella beachtete - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsociologische und stadtkverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

²⁷ 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.

²⁸ Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁹ Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

³⁰ Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

³¹ Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).



Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Der **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2002 bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Baden-Württemberg. Entsprechend den Zielen des LEP sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind³². Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll den Einzugsbereich des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches nicht wesentlich überschreiten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden³³.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Sie sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden³⁴.

Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden³⁵.

³² Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z).

³³ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.1 (Z).

³⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.2 (Z).

³⁵ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7.4 (G).



Insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach den Plansätzen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans stellen Ziele der Raumordnung und damit nicht abwägbare Vorgaben dar.

Der **Einzelhandelserlass**³⁶ präzisiert raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten von Vorhaben. Dieser ist inzwischen zwar formal außer Kraft getreten, ist jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen.

Die Ziele der Raumordnung werden im **Regionalplan** Region Stuttgart³⁷ (Plansatz 2.4.3.2) aufgegriffen und z.T. konkretisiert.

Demnach soll die wohnungsnahе Grundversorgung (Nahversorgung) möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in im Oberzentrum bzw. den Mittel- und Untereentren zulässig. Dabei sind Verkaufsflächenumfang und Einzugsbereich auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen erwarten lassen, sind auch in Kleinezentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Neben den Sortimenten Nahrungs-/Genussmittel und Drogerieartikel sind sonstige Waren nur als Nebensortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig³⁸.

In Präzisierung des Integrationsgebotes werden Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die *zentralörtlichen Versorgungskerne und in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte*" verwiesen³⁹. Zentrenrelevante Sortimente sind außerhalb dieser Vorranggebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiet).

³⁶ Einzelhandelserlass Baden-Württemberg 2001.

³⁷ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart.

³⁸ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z).

³⁹ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.3 (Z).



Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind, sofern sie nicht in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen angesiedelt werden können, darüber hinaus auch in den ausgewiesenen "Vorranggebieten" zulässig⁴⁰. Soweit für diese Einzelhandelsgroßprojekte von einer Zuordnung zu den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte abgewichen werden soll, sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 3% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Weiterhin sind in der Raumnutzungskarte raumordnerisch abgestimmte *Ergänzungsstandorte* für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Vorranggebiete dargestellt⁴¹.

In der Begründung zu den Plansätzen 2.4.3.2.4 und 2.4.3.2.5 ist eine Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel enthalten, die unter Verweis auf die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls, *grundsätzlich zentrenrelevante* und *nicht zentrenrelevante* Sortimente benennt. Die letztendliche Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente richtet sich jedoch nach den Verhältnissen des konkreten Einzelfalls.

Durch die Vorgabe, dass mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Nähe (Luftlinie zwischen Gebäudezugängen nicht länger als 150 m) als Agglomeration anzusehen und entsprechend die o.g. Vorgaben für großflächiger Einzelhandelsbetrieb gelten⁴², entfaltet der Regionalplan für einen Teil nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Wirkung.

Schließlich soll die Einzelhandelsentwicklung durch die Gemeinde innerhalb eines Entwicklungskonzeptes gesteuert werden, das auch übergemeindliche Wirkungen einbezieht und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird⁴³.

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbe-

⁴⁰ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

⁴¹ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.5 (G).

⁴² Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.8 (Z).

⁴³ Vgl. Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.7 (V).



sondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird⁴⁴.

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

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bauleitplänen, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB), ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen: Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten⁴⁵.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich zulässig 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 konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder aufgrund eines konkreten Planvorhabens erfolgen⁴⁶.

⁴⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

⁴⁵ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

⁴⁶ 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.



Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung⁴⁷, 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 verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **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 Aktualisierung der bereits bestehenden ortsspezifischen Liste erarbeitet, die einerseits die Gegebenheiten in Remseck am Neckar und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und evtl. weiterer Zentren berücksichtigt.

2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch 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 Remseck am Neckar im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Daneben dient dieses Gutachten auch für die Stadt als Leitfaden für Ansiedlungsentscheidungen.

⁴⁷ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Remseck am Neckar insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse aus dem Einzelhandelskonzept von 2013⁴⁸ bzw. der Bestandserhebung von 2010 verglichen. In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Ortskerne sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

Das Einzelhandelsangebot in Remseck am Neckar wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Oktober 2021 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne (i.e.S.) berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops - soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen⁴⁹ - erhoben.

Die Erfassung 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 ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

⁴⁸ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2013: Gutachten als Grundlage für die Stadt Remseck am Neckar.

⁴⁹ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT REMSECK AM NECKAR

Insgesamt wurde in Remseck am Neckar von den 71 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops) auf einer Verkaufsfläche von rd. 32.275 m² ein Umsatz von rd. 147,4 Mio. € erzielt.

Seit 2010 ist die Anzahl der Betriebe um rd. 23% zurückgegangen, der Umfang der Verkaufsflächen hat sich in diesem Zeitraum nur um rd. 13% verringert (vgl. Tab. 1). Der erzielte Umsatz ist hingegen um rd. 17% gestiegen. Hinsichtlich der Betriebszahl zeichnet sich in Remseck am Neckar damit eine dem bundesweiten Trend rückläufiger Betriebszahlen entsprechende Entwicklung ab. Wie bereits in Kap. 2.2.1 dargestellt, ist bundesweit ein kontinuierlicher Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte zu verzeichnen sowie ein Wandel der Betriebsformen hinsichtlich Optimierung von Kostenstrukturen einhergehend mit wachsenden Verkaufsflächen je Betrieb. Die Entwicklung des Onlinehandels (vgl. Kap. 2.2.3) und Auswirkungen der Corona-Pandemie tragen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei. Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist auch in Remseck am Neckar die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb seit 2010 gestiegen. Die Flächenproduktivität nahm in noch höherem Maße zu.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2021 zu 2010

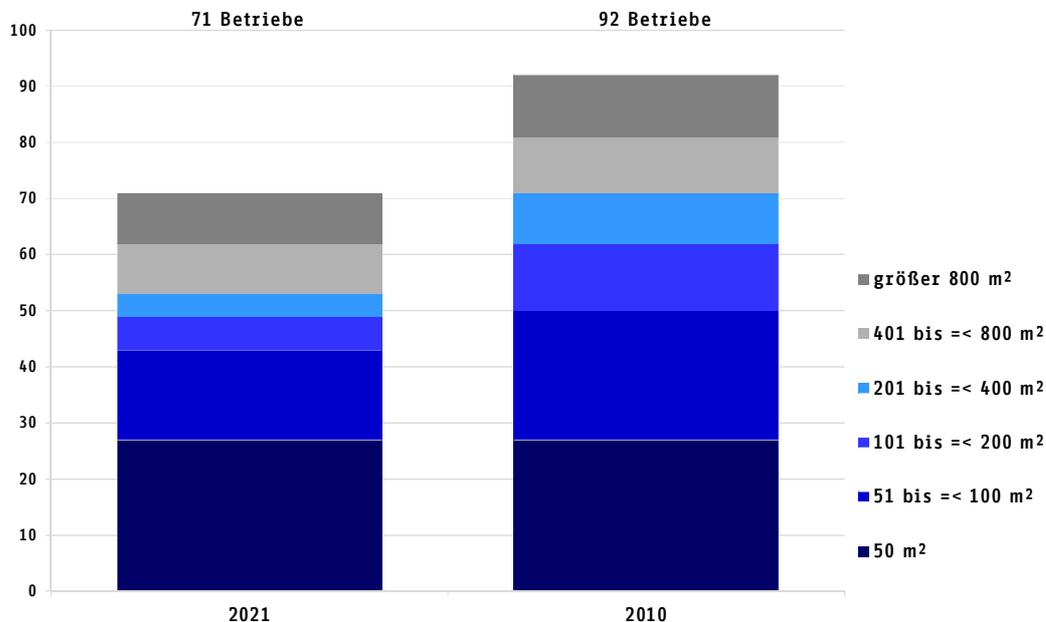
	2021	2010	Änderung zu 2008
Betriebe	71	92	-23%
Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	32.275	37.000	-13%
Umsatz (Mio. €)	147,4	125,9	+17%
durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb (m ²)	455	402	+13%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	4.570	3.402	+17%

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; IfH; www.handelsdaten.de; eigene Berechnungen

Ein Vergleich der Betriebsgrößenklassen zu 2010 zeigt, dass der Rückgang der Betriebe v.a. in den Größenklassen 50 bis 100 m² und 100 bis 200 m² erfolgt ist (vgl.

Abb. 3). Es haben also insbesondere kleinere Betriebe geschlossen. Dabei sind mit den Ortskernen, den sonstigen integrierten Lagen und den nicht integrierten Lagen sämtliche Standorttypen gleichermaßen betroffen.

Abb. 3: Vergleich Betriebsgrößenklassen 2021 und 2010



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010

3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Remseck am Neckar erzielten Umsatzes zu der in Remseck am Neckar verfügbaren Kaufkraft⁵⁰ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Remseck am Neckar, vermindert um die Abflüsse aus Remseck am Neckar) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Remseck am Neckar abfließt.*

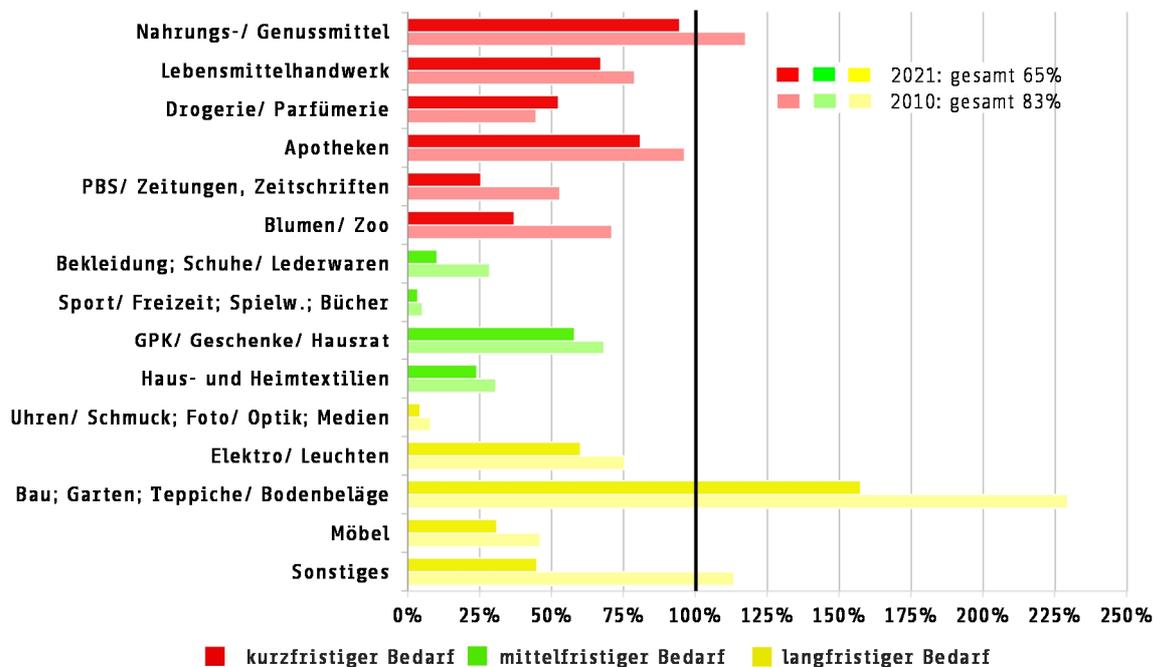
Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Remseck am Neckar beträgt unter Berücksichtigung der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 65% (vgl. Abb. 5).

⁵⁰ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020).



Insgesamt ist damit gegenüber 2010 (rd. 83%) eine rückläufige Bindungsquote zu verzeichnen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Kaufkraft seit 2010 in deutlich höherem Maße gestiegen ist als der Umsatz. Darüber hinaus wird in signifikantem Umfang auch Kaufkraft durch den Onlinehandel abgeschöpft.

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2021 und 2010 (Einzelhandel inkl. Onlinehandel)



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

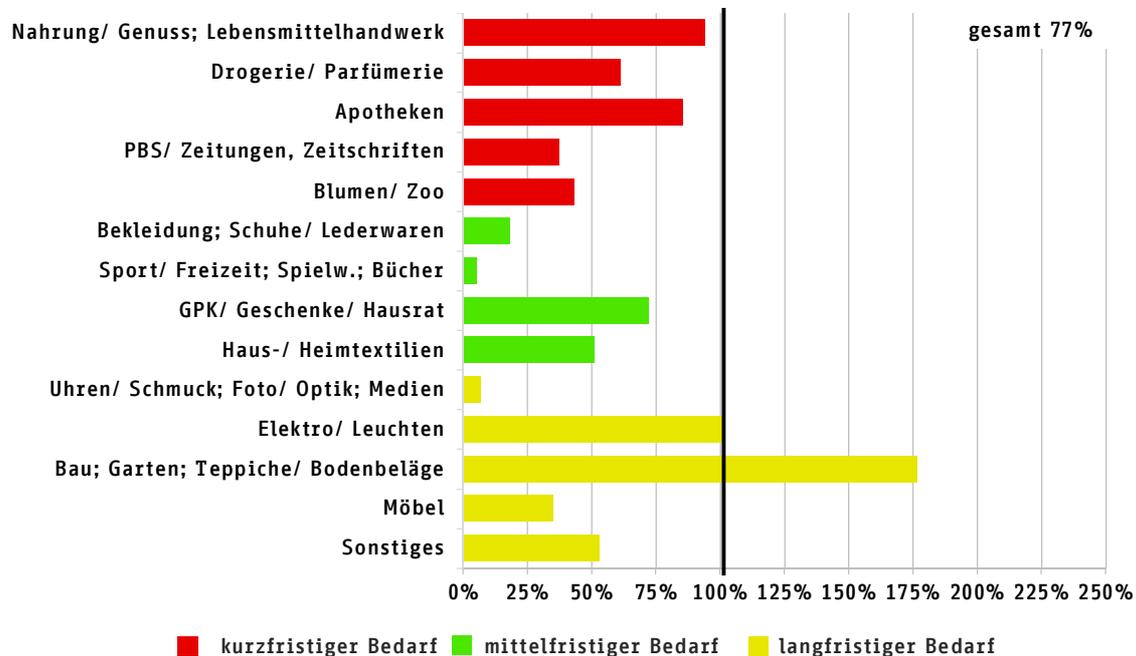
Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Remseck am Neckar wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Onlinehandel, beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 77% (vgl. Abb. 5).

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild:

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune darauf hinarbeiten, eine möglichst vollständige rechnerische und wohnungsnahе Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass die Kommunen im kurzfristigen Bedarfsbereich das Ziel verfolgen sollten, Bindungsquoten von 100% zu erreichen. In Remseck am Neckar beträgt die Bindungsquote im

kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 88%. Bei rechnerischen Kaufkraftabflüssen ist hier ein Entwicklungspotenzial erkennbar.

Abb. 5: Bindungsquoten 2021 bezogen auf stationären Handel



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2010; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im für die Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 94%. Damit ist annähernd eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie fließt bei einer Bindungsquote von rd. 61% hingegen Kaufkraft in erheblichem Umfang ins Umland ab.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von rd. 18% erreicht, sodass per Saldo erhebliche Abflüsse zu verzeichnen sind.

Dies betrifft sämtliche typische innenstadtrelevante Sortimente. In den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat (rd. 72%) und Haus-/ Heimtextilien (rd. 51%) kann noch ein gewisser Teil der Kaufkraft gebunden werden. In den sonstigen Sortimentsbereichen des mittelfristigen Bedarfsbereiches fließt Kaufkraft in großem Maße ab. Dies ist v.a. durch das jeweils fehlende Angebot in Remseck am Neckar zurückzuführen. Aufgrund der Lage im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart, die einen deutlichen Konkurrenzstandort darstellt, ist die



Entwicklung eines entsprechenden Angebots schwierig. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch in anderen Städten und Gemeinden im Einzugsbereich von großen Oberzentren.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 82% erreicht, d.h. per Saldo ist wiederum ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Die höchsten Bindungsquoten werden in den Sortimentsbereichen Bau, Garten, Teppiche/ Bodenbeläge mit rd. 177% sowie Elektro/ Leuchten mit rd. 101% erreicht. Diese sind im Wesentlichen auf einen großflächigen Bau-/ Gartenmarkt sowie Gärtnereien zurückzuführen.

Tab. 2: Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Kaufkraft bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk	10.050	73,5	78,1	94%
Drogerie/ Parfümerie	1.000	5,0	8,1	61%
Apotheken	250	16,6	19,4	86%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,6	1,7	37%
Blumen/ Zoo	600	1,3	3,1	43%
kurzfristiger Bedarf	12.025	97,0	110,4	88%
Bekleidung und Zubehör; Schuhe/ Lederwaren	800	2,0	11,3	18%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	325	0,5	10,0	5%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	975	1,4	1,9	72%
Haus-/ Heimtextilien	300	0,6	1,1	51%
mittelfristiger Bedarf	2.400	4,5	24,3	18%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	150	0,8	11,2	7%
Elektro/ Leuchten	800	3,9	3,8	101%
Bau; Garten; Teppiche/ Bodenbeläge	14.050	30,6	17,3	177%
Möbel	2.100	3,8	10,8	35%
Sonstiges	725	6,9	13,0	53%
langfristiger Bedarf	17.850	45,9	56,2	82%
Summe	32.275	147,4	190,9	77%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; EHI; IfH Köln; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



3.4 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Remseck am Neckar dient im Wesentlichen der Versorgung der eigenen Bevölkerung. Der Angebotsschwerpunkt liegt v.a. im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, in den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind jedoch aus den oben genannten Gründen überwiegend deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

In den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches besteht aufgrund der Siedlungsstrukturen und der Lage im Großraum Stuttgart insgesamt nur ein geringfügiges Angebot. Dies drückt sich auch in entsprechend niedrigen Bindungsquoten aus und ist auf eine nicht vorhandene Innenstadt mit entsprechenden Angeboten zurückzuführen. In der Sortimentsgruppe Bau-/ Gartenmarkt, Teppiche/ Bodenbeläge besteht ein weiterer Angebotsschwerpunkt. Dieser ist insbesondere auf einen Betrieb zurückzuführen.

Gegenüber 2010 hat sich das Einzelhandelsangebot hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und auch hinsichtlich der Verkaufsfläche entsprechend der Entwicklung im bundesweiten Einzelhandel reduziert.

Neben dem Fehlen eines Innenstadtzentrums wird die Einzelhandelssituation in Remseck am Neckar maßgeblich durch die Lage in der Region und insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Stuttgart geprägt.



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSKERNE

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/ Konzeptes zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remseck am Neckar dar⁵¹. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG)⁵² (vgl. Kap. 2.3.1.1).

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 und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt bzw. für ein Zentrum.

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 entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine gleichsam parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

⁵¹ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

⁵² Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. 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 von erheblicher Bedeutung.

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 derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien) sowie
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzüge).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die



Gestaltung des öffentlichen Raumes 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. Entsprechend der o.g. Kriterien wurden in Remseck am Neckar zentrale Versorgungsbereiche in Aldingen und Pattonville identifiziert.

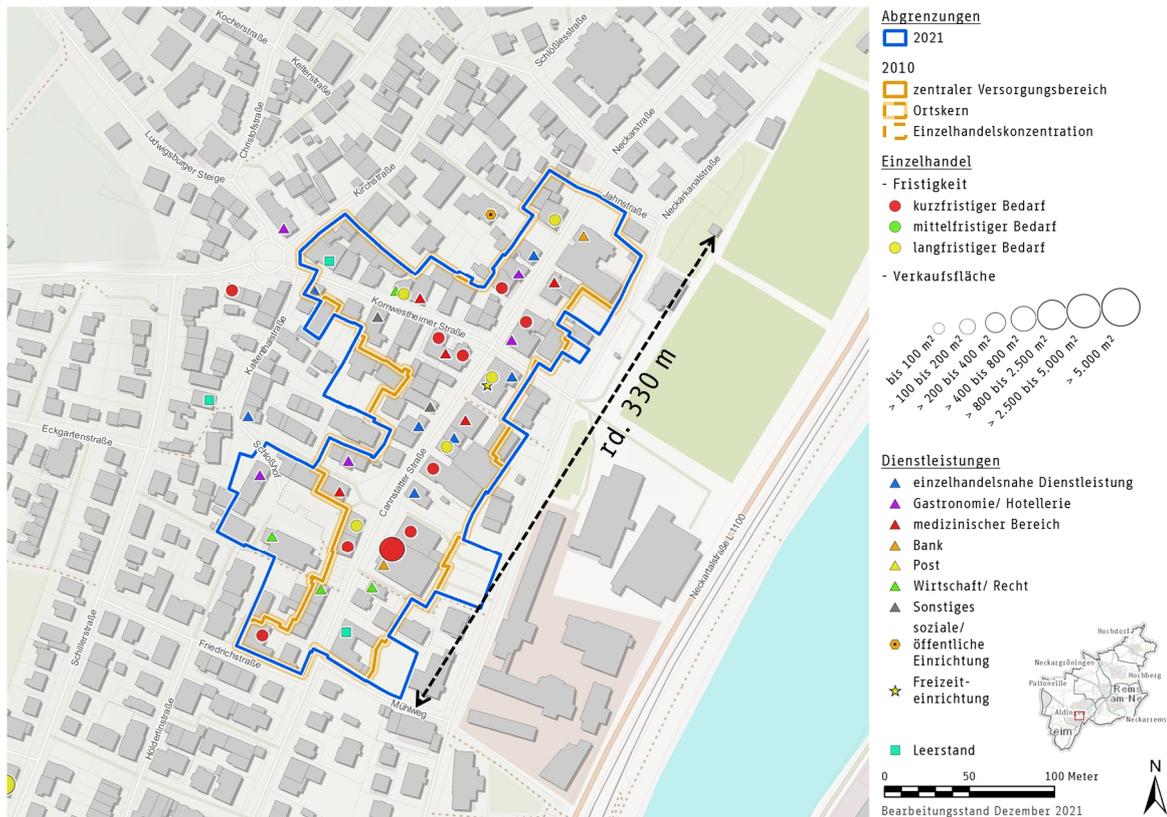
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH ALDINGEN

4.2.1 Überprüfung der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Aldingen als Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung erstreckt sich im Bereich der Neckarstraße und Cannstatter Straße zwischen der Kirchstraße im Norden und der Friedrichstraße im Süden sowie entlang der Kornwestheimer Straße bis zum Kreisverkehr im Westen (vgl. Karte 2). In diesem Bereich ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit einer gewissen Dichte festzustellen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. an diesem funktionalen Besatz und entspricht weitestgehend der bestehenden Abgrenzung. Gegenüber 2010 sollte die Abgrenzung nur geringfügig angepasst werden. Insbesondere südöstlich der Neckarstraße/ Cannstatter Straße sind Anpassungen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung vorzunehmen. Im Bereich Am Schlosshof im rückwärtigen Bereich der Cannstatter Straße wird vorgeschlagen, den dortigen Platzbereich mit in die Abgrenzung einzubeziehen.

Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Aldingen

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Aldingen (vgl. Kap. 8.3.2).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 14 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzend sind auch einige Angebot im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden, im mittelfristigen Bedarfsbereich besteht nahezu kein Angebot. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 100 m² auf. Ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden.

Zusätzlich befinden sich in der Nähe des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches noch ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Getränkehandel und eine Tankstelle.



Stärken

- Ein Supermarkt dient als Frequenzbringer.
- Es besteht ein ergänzendes Nahversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und einem Hofladen.
- Es sind einzelne Fachgeschäfte vorhanden.
- Es besteht ein ergänzendes Dienstleistungsangebot (u.a. Friseur, Banken) und
- Gastronomie.
- Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in Teilbereichen durchgängig.
- Der Straßenraum ist teilweise begrünt.
- Ein kleiner Platzbereich (Cannstatter Straße/ Am Schlosshof) bietet Aufenthaltsqualität.

Foto 1: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 2: Platzbereich



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Schwächen

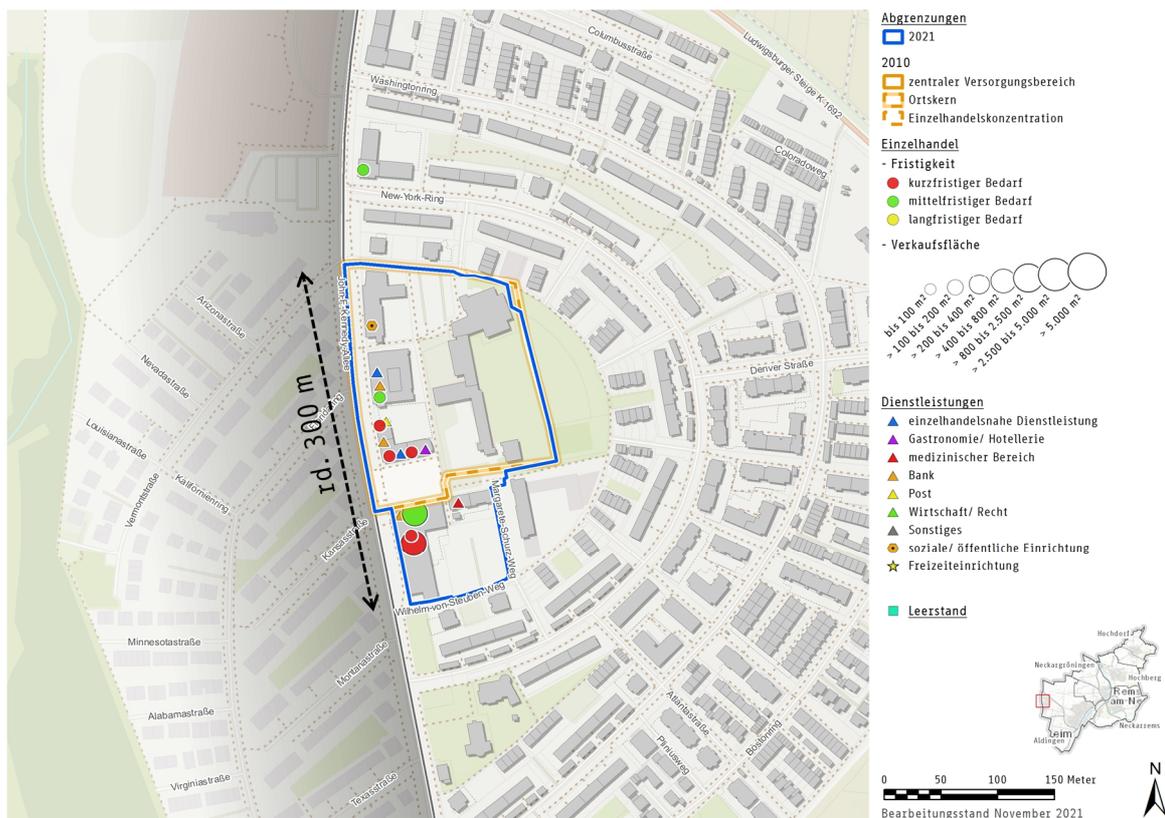
- Es besteht eine sehr kleinteilige Einzelhandelsstruktur, es ist kein großflächiger Betrieb vorhanden.
- Es besteht ein geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
- Der Supermarkt weist eine sehr kleine Verkaufsfläche auf.
- Insgesamt besteht nur ein geringfügiges Einzelhandelsangebot.
- Der funktionale Besatz ist teilweise durch Wohnen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Platzgestaltung und Möblierung an der Cannstatter Straße.
- Nutzung Schlosshof.
- Hohe Verkehrsbelastung.

4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH PATTONVILLE

4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Pattonville

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Zentrum von Ortskern von Pattonville als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kartiert. Die Abgrenzung des bisherigen Ortskerns erstreckt sich östlich der John-F.-Kennedy-Allee im Bereich zwischen Wilhelm-von-Steuben-Weg im Norden bis einschließlich des Martin-Luther-King-Platzes im Süden. Aufgrund der erfassten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wird für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die Abgrenzung nach Süden bis zur südlichen Einmündung des Wilhelm-Steuben-Wegs erweitert. Im Osten schließt die Abgrenzung die Bürgerhalle und die Grundschule mit ein (vgl. Karte 3). In diesem Bereich ist eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten mit einer vergleichsweise hohen Nutzungsdichte festzustellen.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Im weiteren Verlauf der John-F.-Kennedy-Allee nach Norden sind einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, die Nutzungsdichte ist jedoch deutlich geringer. Insbesondere der Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich mit der Ludwigsburger Straße mit einem Drogeriemarkt und weiteren Dienstleistungsangeboten und Gastronomie gehört nicht zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, da ein funktionaler Zusammenhang zu den weiter südlich gelegenen Nutzungen nicht vorhanden ist.

4.3.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Pattonville

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Pattonville (vgl. Kap. 8.3.3).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 7 Einzelhandelsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie ergänzend auch im mittelfristigen Bedarfsbereich. Im langfristigen Bedarfsbereich ist kein Angebot vorhanden. Der Großteil der Betriebe weist eine Verkaufsfläche im Bereich bis 50 m² auf, in der Größenklasse 400 bis 800 m² sind zwei Betriebe vorhanden.

Stärken

- Ein Lebensmitteldiscounter dient als Frequenzbringer und Magnetbetrieb.
- Es besteht ein ergänzendes Nahversorgungsangebot mit Lebensmittelhandwerk, Lebensmittel-Fachgeschäft und Apotheke.
- Ein Wochenmarkt dient als Anziehungspunkt und übernimmt eine Treffpunktfunktion.
- Es sind einzelne Fachgeschäfte vorhanden.
- Das Dienstleistungsangebot mit u.a. Bürgerzentrum, Bibliothek, Friseur, Banken und Ärzten ergänzt das Einzelhandelsangebot.
- Einzelne Gastronomieangebote mit attraktiven Außenbereichen tragen zur Attraktivität bei.
- Das Zentrum zeichnet sich durch seine kompakte Struktur aus.
- Der hochwertig und attraktiv gestalteter öffentlicher Raum mit

- Sitzgelegenheiten,
- einer Begrünung durch Bäume,
- breiten Gehwegen und Fußgängerbereichen sowie
- ein gestalteter Platzbereich tragen zu einem positiven Gesamteindruck bei.
- Insgesamt besteht eine gute Aufenthaltsqualität.

Foto 3: Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 4: Martin-Luther-King-Platz



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Schwächen

- Insgesamt ist ein geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden.
- Die Anzahl der Betriebe ist gering.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich besteht nur ein geringes Angebot.

4.4 ORTSKERNE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville (vgl. Kap. 4.2 und 4.3) sind im Stadtgebiet von Remseck am Neckar keine weiteren Bereiche vorhanden, die den Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen entsprechen. In den bisher als Ortskerne abgegrenzten Bereichen Hochberg, Hochdorf, Neckarrems dient das wenig vorhandene Einzelhandelsangebot - ergänzt durch einige Dienstleistungsangebote - einer rudimentären Versorgung. In Neckargröningen ist keine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, eine Ortskernabgrenzung kann nicht dargestellt werden.



4.4.1 Ortskern Hochberg

Der Ortskern Hochberg erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen der Straße am Schloss und dem Alexandrinenplatz (vgl. Karte 4). Das Einzelhandelsangebot besteht mit einer Bäckerei und einer Metzgerei aus Betrieben des Lebensmittelhandwerks mit Nahversorgungsrelevanz. In geringer funktionaler Dichte sind ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden.

Karte 4: Ortskern Hochberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remsek am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Aufgrund des vorhandenen Angebots ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wird aufgrund des historisch gewachsenen Ortskerns mit kleinteiliger Bebauung und schmalem Straßenraum erschwert.

Der Ortskern ist dörflich geprägt mit überwiegend historischer, kleinteiliger Bebauung. Mit dem Alexandrinenplatz besteht ein gestalteter Bereich mit Aufenthaltsqualität. In geringer Entfernung zum Ortskern befindet sich westlich der Einzelhandelsstandort Neckarzentrum.

Foto 5: Dienstleistungsangebot



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 6: Lebensmittelhandwerk



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

4.4.2 Ortskern Hochdorf

Der Ortskern Hochdorf umfasst den Wilhelmsplatz sowie ein südwestlich anschließendes Teilstück der Bittenfelder Straße (vgl. Karte 5). Das Einzelhandelsangebot mit einer Bäckerei und einem Blumenladen ist sehr gering. Ergänzende Dienstleistungsangebote sind wenige vorhanden.

Karte 5: Ortskern Hochdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Die überwiegend historische Fachwerkbauung am Wilhelmsplatz ist in gutem und saniertem Zustand, in Verbindung mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes bildet dieser Bereich ein attraktives Ensemble mit identitätsstiftender Wirkung.

Foto 7: Wilhelmsplatz



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 8: Bäckerei



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

4.4.3 Ortskern Neckarrems

Der Ortskern Neckarrems erstreckt sich entlang der Dorfstraße zwischen Am Rems ufer und der Schwaikheimer Straße sowie im Bereich der Marbacher Straße (vgl. Karte 6). Das Einzelhandelsangebot in diesem Bereich umfasst eine Bäckerei.

Während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hat an der Marbacher Straße ein Lebensmittel-SB-Geschäft eröffnet. Da die Eröffnung erst nach der Bestandserhebung im Oktober 2021 erfolgt ist, wird dieser Betrieb lediglich nachrichtlich erwähnt. Eine kartographische Darstellung erfolgt nicht.

In geringer funktionaler Dichte sind einige ergänzende Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie vorhanden. Im näheren Umfeld sind weitere einzelne Angebote vorhanden, diese stehen jedoch in keinem funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Ortskern. Das Angebot ist nicht ausreichend zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Der Ortskern weist eine attraktive Gestaltung auf (u.a. Pflasterung der Gehwege, Begrünung, öffentliche Sitzgelegenheiten). Die kleinteilige, historische Baustruktur vermittelt ein attraktives und homogen wirkendes Stadtbild, das eine identitätsstiftende Wirkung entfaltet. Besonders markant sind das historische Rathaus und der alte Dorfbrunnen. Einen besonderen Akzent bildet der gestaltete Zugang zum Rems ufer mit einer Aussichtsplattform.

Karte 6: Ortskern Neckarrems



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandels-/ Dienstleistungserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 9: Brunnen



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

Foto 10: Remsufer



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2021

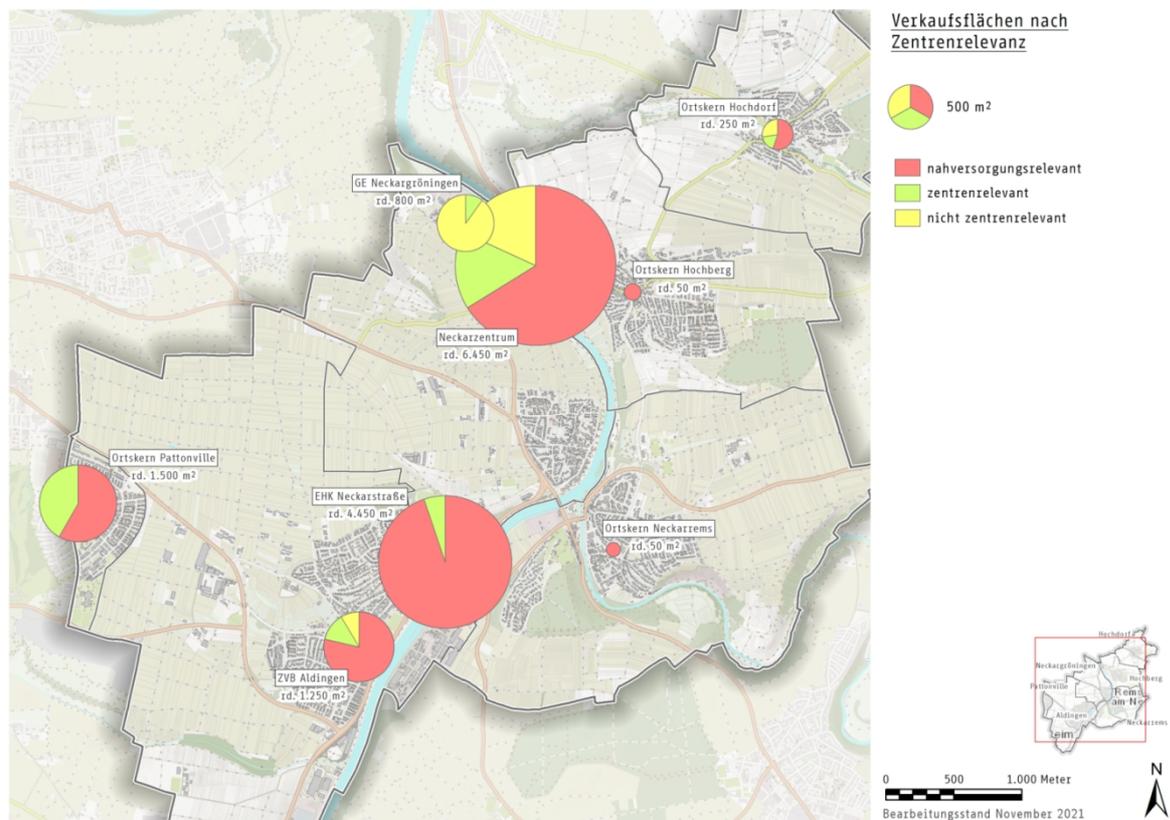


5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in Remseck am Neckar weitere quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 7). Es wird deutlich, dass diese aufgrund ihrer Verkaufsflächenausstattung in deutlicher Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville stehen.

Karte 7: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; VKF auf 50 m² gerundet; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der bezogen auf die Verkaufsfläche größte Einzelhandelsstandort ist das Neckarzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.450 m². Der Standort, der aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet und der nicht vorhandenen umgebenden Wohnbebauung als nicht integriert einzustufen ist, liegt im Stadtteil Hochberg, westlich des Ortskerns Hochberg und weist mit rd. zwei Dritteln überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Weiterhin sind zu etwa gleichen Anteilen auch zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente vorhanden. U.a. sind an diesem Standort ein



großer Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, ein Textildiscounter und ein Bau-stoffhandel angesiedelt.

Nordwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen befindet sich das Ge-werbegebiet Neckarstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.425 m². Mit u.a. einem Supermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern liegt der Angebotsschwerpunkt an diesem nicht integrierten Standort mit rd. 95% im Bereich der nahversorgungs-relevanten Sortimente.

Bei dem Gewerbegebiet Neckargröningen handelt es sich flächenmäßig um einen deutlich kleineren Standort mit einzelnen Einzelhandelsnutzungen. Der Angebots-schwerpunkt liegt funktionsgerecht im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sorti-mente.

5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

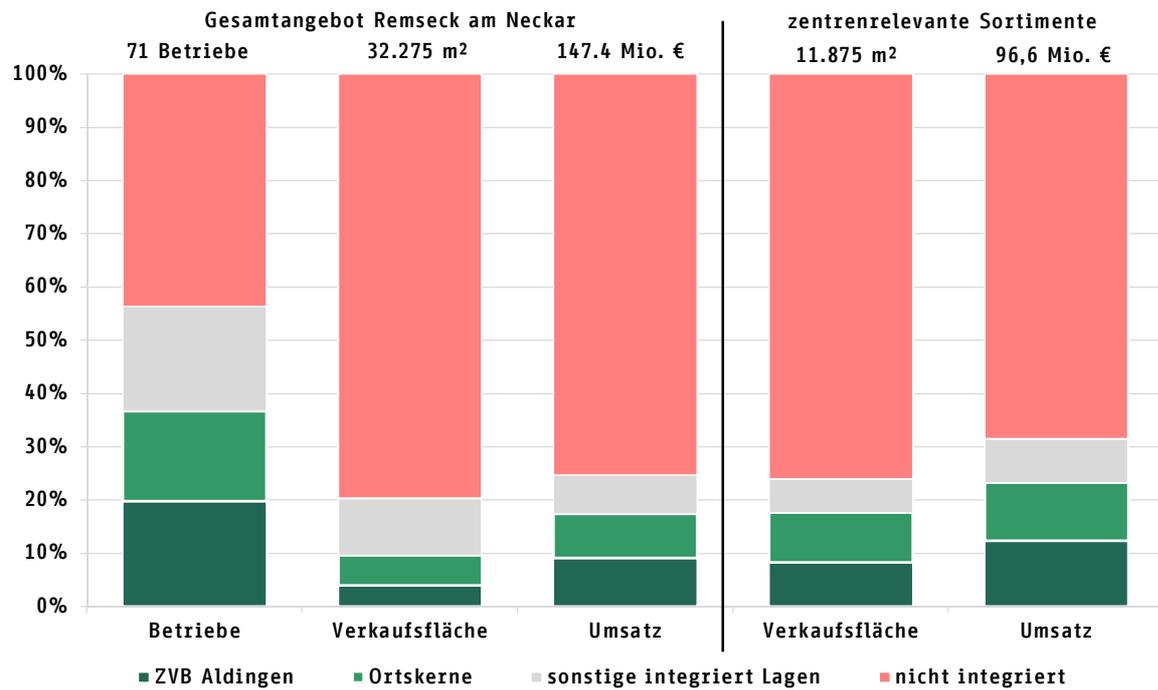
Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssitua-tion, differenziert nach Standorttyp der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes, auf-gezeigt. Es wird untergliedert nach den bisherigen Standorttypen, dem zentralen Versorgungsbereich Aldingen, den Ortskernen und den sonstigen integrierten Lagen sowie nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen (vgl. Abb. 6) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe ist knapp ein Fünftel des Angebotes im zentra-len Versorgungsbereich Aldingen zu finden.
- Wird die Verteilung der Gesamtverkaufsfläche betrachtet, so entfallen rd. vier Fünftel des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen. Bezogen auf den insgesamt erzielten Umsatz entfällt ebenfalls der Großteil (rd. drei Viertel) auf nicht integrierte Standorte.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der üblicherweise zentren-relevanten Sortimente zeigt sich ein ähnliches Bild. Mehr als drei Viertel der Ver-kaufsflächen in Remseck am Neckar befinden sich - nicht funktionsadäquat - in nicht integrierten Lagen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung. Mehr als zwei Drittel des Umsatzes werden an Standorten in nicht integrierter Lage erwirtschaftet.



Abb. 6: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Abb. 7: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen



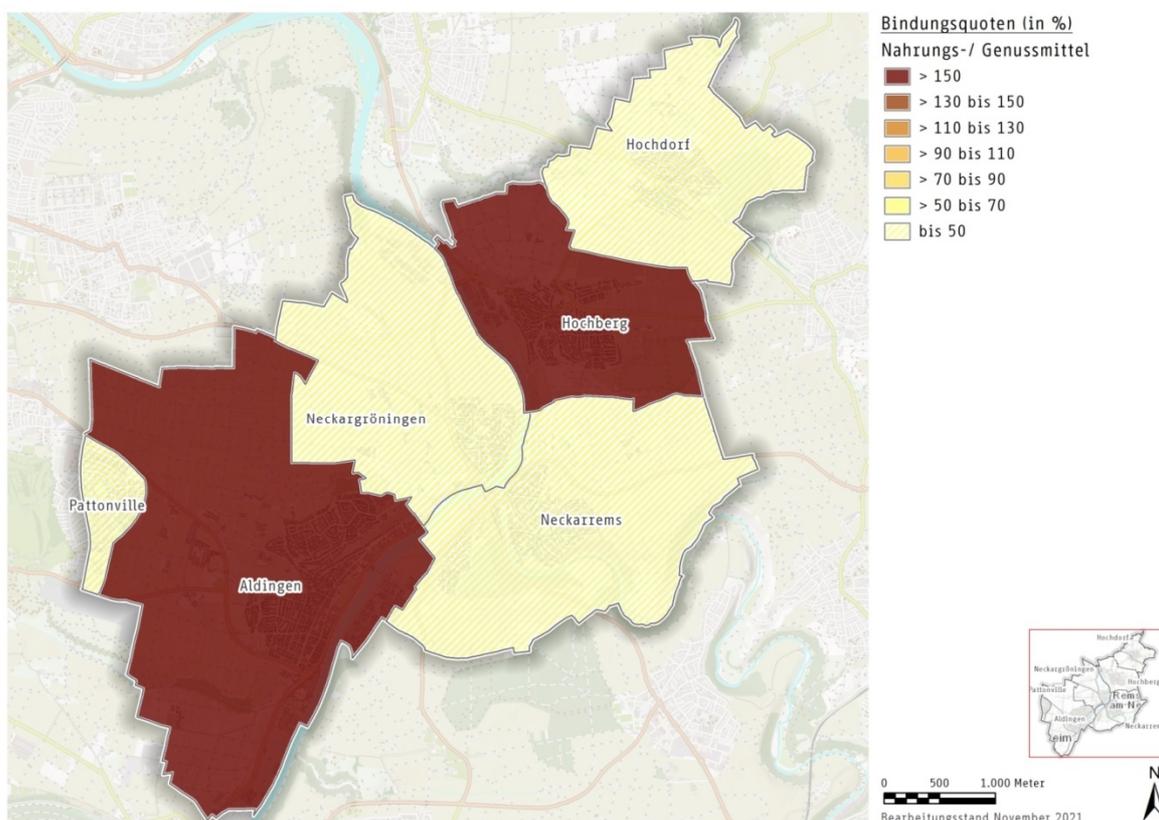
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Oktober-Dezember 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In Abb. 7 (s.o.) sind die Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt. Es wird deutlich, dass sich das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Remseck am Neckar überwiegend an Standorten in nicht integrierter Lage befindet, obwohl dieses Sortiment an Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung angesiedelt sein sollte. Beides gilt ebenso für die sonstigen Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches und die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches.

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Remseck am Neckar bei einer Bindungsquote von rd. 94% nahezu eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3). Auf die Ebene der Stadtteile heruntergebrochen stellt sich die rechnerische Nahversorgungssituation sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 8).

Karte 8: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtteilen





Während in Aldingen und Hochberg bei Bindungsquoten von mehr als 150% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, sind in allen anderen Stadtteilen bei niedrigen Bindungsquoten von bis zu 50% per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die o.g. hohen Bindungsquoten sind dabei v.a. auf die nicht integrierten Einzelhandelskonzentrationen Neckarstraße und Neckarzentrum mit jeweils einem umfangreichen Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel zurückzuführen.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Remseck am Neckar in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind in Karte 9 die in Remseck am Neckar ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²⁵³ wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen (grün eingefärbt). Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - zu mindestens einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann.

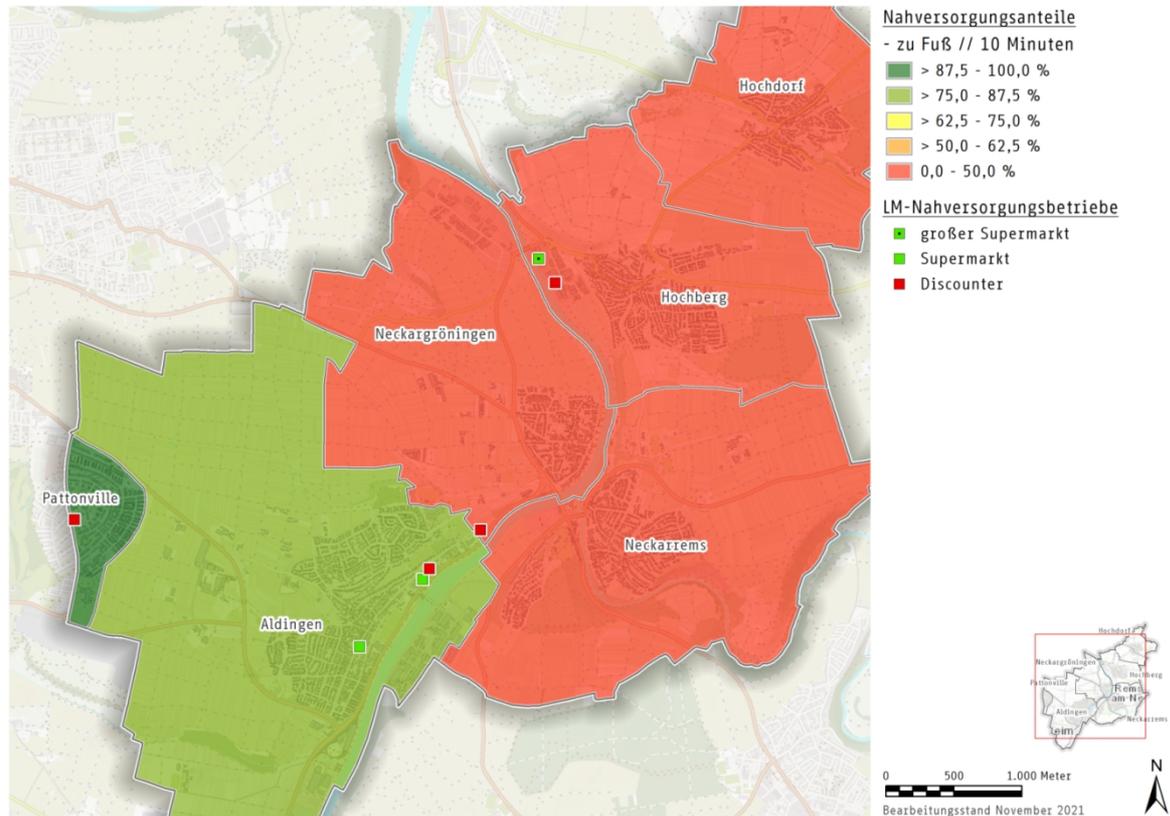
Karte 9 macht deutlich, dass rd. 50% der derzeitigen Einwohner in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Remseck am Neckar damit - ungeachtet topographischer Aspekte - eine relativ geringe räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür sind, neben den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, im Wesentlichen die Stadtteile, in denen kein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden ist (Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems) bzw. bestehende Betriebe aufgrund der nicht integrierten Lage nur in geringem

⁵³ I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² 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 insbesondere für eingeschränkt mobile Menschen haben.



Potenzial festzustellen, um dort Lebensmittel-Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Bestandsstrukturen, das perspektivische Verkaufsflächenpotenzial (vgl. Kap. 7.2) und der Zielkatalog (vgl. Kap. 6).

Karte 10: Nahversorgungsanteile zu Fuß



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remscheid am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt, dass im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel in Aldingen und Hochberg rein rechnerisch eine Überversorgung besteht. Räumlich betrachtet besteht in Pattonville eine gute und in Aldingen eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation. In den übrigen Stadtteilen Hochberg, Hochdorf, Neckargröningen und Neckarrems besteht nur für einen geringen Einwohneranteil eine Möglichkeit zu einer fußläufigen Nahversorgung. Aufgrund der Einwohnerzahlen in diesen Stadtteilen besteht jedoch ein rechnerisches Potenzial für jeweils einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb. Zu berücksichtigen sind diesbezüglich die Bestandsstrukturen, das perspektivische gesamtstädtische Verkaufsflächenpotenzial (vgl. Kap. 7.2) und der Zielkatalog (vgl. Kap. 6).



6. ZIELKATALOG

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der § 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 unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt und der zentralen Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Zielkatalog überprüft und angepasst. Der Zielkatalog sollte der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Remseck am Neckar zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig dienen die Ziele als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen gesehen.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER GESAMTSTÄDTISCHEN VERSORGENGSFUNKTION

Der Stadt Remseck am Neckar ist nach dem LEP Baden-Württemberg zwar keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen, jedoch kommen für großflächige Einzelhandelsbetriebe abweichend vom Zentralitätsgebot "auch Standorte in (...) Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist."⁵⁴

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart wird diesbezüglich ausgeführt, dass "die wohnungsnahе Grundversorgung (Nahversorgung) möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden" soll. Entsprechend sind "Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne, (...) auch in (...) Gemeinden ohne

⁵⁴ Vgl. LEP Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.3.7 (Z). Hierin wird vor allem auf großflächige Lebensmittelbetriebeabgestellt.



zentralörtliche Funktion zulässig." Weiterhin soll im Sinne einer flächendeckenden Versorgung auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung eine ergänzende örtliche Versorgung stattfinden. Die örtliche Grundversorgung ist nach Möglichkeit in allen Gemeinden abzudecken. U.E. betrifft dies im Hinblick auf den Einzelhandel insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente. Jedoch sollte auch in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs ein Angebot vorgehalten werden, um z.B. eine möglichst wohnungsnah Versorgung für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen und eine weitgehende Verkehrsminimierung zu gewährleisten. Letztendlich liegt das Ziel in der Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Strukturen im Umfeld.

SCHAFFUNG EINES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES MIT GESAMTSTÄDTISCHER VERSOR- GUNGSFUNKTION - "NEUE MITTE"

Mit den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sind zwei Bereiche vorhanden, deren Versorgungsfunktion sich aufgrund der Angebotsstruktur v.a. auf das nähere Umfeld bzw. den jeweiligen Stadtteil beschränkt (vgl. Kap. 4). Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion nehmen - im Hinblick auf das Angebot nahversorgungs-/ zentrenrelevanter Sortimente nicht funktionsadäquat - lediglich die beiden nicht integrierten Standorte Neckarzentrum in Hochberg und - bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - Gewerbegebiet Neckarstraße im Stadtteil Aldingen wahr.

Festgestellt wurde weiterhin, dass in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sowie auch in den weiteren Ortskernen der Stadtteile keine größeren Potenzialflächen bestehen (vgl. Kap. 8.3), welche die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe oder gar großflächiger Nahversorgungsbetriebe ermöglichen würden.

Vor diesem Hintergrund sollte der beabsichtigte Standort "Neue Mitte" perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Wesentliche positive Standortfaktoren sind

- die verbindende, integrierte Lage zwischen den Wohnsiedlungsbereichen der Stadtteile Neckargröningen und Neckarrems,
- weiterhin die geringe Entfernung zum Stadtteil Aldingen,

- die daraus resultierende gute Erreichbarkeit für den Großteil der Einwohner der Stadt Remseck am Neckar, wobei auch die dispersen Siedlungsstrukturen und herausfordernden topographischen Verhältnisse im Stadtgebiet insgesamt zu berücksichtigen sind,
- die deutliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für den Stadtteil Neckargröningen, der keinen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel aufweisen (im Stadtteil Neckarrems wurde wie erwähnt während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens, nach der Bestandserhebung im Oktober 2021, an der Marbacher Straße ein Lebensmittel-SB-Geschäft eröffnet.)
- die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, welche auch die Ansiedlung mehrerer größerer Einzelhandelsbetriebe ermöglichen.

Von wesentlicher Bedeutung zum Erreichen einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion durch die "Neue Mitte" ist ein entsprechender Angebotsmix bzw. eine Angebotsvielfalt in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen/ Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Bezüglich der Dimensionierung des Einzelhandelsangebotes der "Neuen Mitte" sind

- die landes-/ regionalplanerischen Vorgaben für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung,
- die Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2),
- die Konkurrenzsituation, insbesondere zu den Einzelhandelsstandorten Neckarzentrum im Stadtteil Hochberg und nördliche Neckarstraße im Stadtteil Aldingen, zu berücksichtigen.

Wesentlich ist letztendlich die Funktion der "Neuen Mitte" als gesamtstädtischer Versorgungsstandort mit einem entsprechend attraktivem Angebot sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevanter Sortimente:

- Als Frequenzbringer und Magnetbetrieb - sowie auch zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den beiden Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems - sollten ein großflächiger Lebensmittelbetrieb mit umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.



- Ergänzend sollten weitere nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Blumen) durch entsprechende Fachgeschäfte angeboten werden.
- Des Weiteren sollten im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgungsfunktion Betriebe mit innerstädtischen Leitsortimenten wie z.B. Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sport/ Freizeit angesiedelt werden.

SCHAFFUNG EINER IDENTITÄT FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH "NEUE MITTE",

STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE ALDINGEN UND PATTONVILLE

Aufgrund der noch immer zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel werden (innerstädtische) zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihres Einzelhandelsangebotes in weiten Teilen "austauschbar". Daher ist - neben einem ansprechendem, auf die jeweilige Versorgungsfunktion abgestimmten Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot und -mix - eine eigene Identität von hoher Bedeutung.

Bei Realisierung der "Neuen Mitte" ist daher auf eine entsprechende Gestaltung der Gebäude wie auch des öffentlichen Raumes zu achten, um auch eine hohe städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Bezüglich des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen ist aufgrund der kleinteiligen Angebotsstruktur und des insgesamt geringen Angebots die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Gestaltungselemente zum Erreichen einer gewissen Identität von besonderer Bedeutung (auch wenn letztendlich der Aspekt der Aufenthaltsqualität im Vordergrund steht), zumal auch keine Gebäude mit besonderer gestalterischer Attraktivität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verzeichnen sind.

Im zentralen Versorgungsbereich Pattonville sollte v.a. die Erhaltung der guten Gestaltung des öffentlichen Raumes im Vordergrund stehen.

SCHAFFUNG KURZER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") DURCH KOMPAKTE "NEUE MITTE"

Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege, vor allem im Hinblick auf die Nahversorgung, von wesentlicher Bedeutung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die so entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.



Die "Neue Mitte" sollte durch eine entsprechende Ausgestaltung als kompakter zentraler Versorgungsbereich, der unmittelbar an die Siedlungsbereiche zweier Stadtteile (Neckargröningen, Neckarrems) angebunden ist und in nur geringer Entfernung zu einem dritten Stadtteil (Aldingen) liegt, eine schnell erreichbare (Nah-)Versorgung gewährleisten.

Zudem bietet ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen und einem vielfältigen Angebotsmix an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Einrichtungen auch für die Bevölkerung der weiter entfernten Stadtteile, sobald einmal aufgesucht, eine umfassende Versorgungsmöglichkeit. Wesentlich ist dabei eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 402, 403).

Letztendlich stellt die Kompaktheit eines zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz dar und ist damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Eine wohnungsnaher Versorgung soll ermöglicht werden: Die Verkürzung der Wege dient auch einer möglichst flächendeckenden Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.

Rein quantitativ ist Remseck am Neckar gut versorgt. In der räumlichen Verteilung des Angebots zeigen sich jedoch deutliche Defizite (vgl. Kap. 5.3). Zurückzuführen sind diese Defizite im Wesentlichen darauf, dass ein Großteil der Lebensmittelbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt ist und somit keinen bzw. nur einen geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leistet.

Das Hauptaugenmerk ist daher auf die (langfristige) Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar durch eine "richtige" Standortwahl unter dem Aspekt einer wohnungsnahen Grundversorgung bei Neuansiedlungen oder Verlagerungen zu legen.



Bezüglich der "Neuen Mitte" ist festzustellen, dass ein Lebensmittelbetrieb als Magnetbetrieb und Frequenzbringer für deren Gelingen von wesentlicher Bedeutung ist. Mit der Ansiedlung eines derartigen Betriebs würde sich zudem die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems deutlich verbessern.

In den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville sind die vorhandenen Nahversorgungsangebote zu erhalten und wenn möglich zu stärken. In den nicht versorgten Stadtteilen sollte die Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Dabei ist jeweils

- auf eine standortgerechte Dimensionierung unter besonderer Berücksichtigung der Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils sowie
- auf Standorte mit unmittelbarem Bezug zur bestehenden und ggf. geplanten Wohnbebauung, verkehrlicher Anbindung der (Wohn-)Siedlungsbereiche auch für Fußgänger und Radfahrer sowie einem ÖPNV-Anschluss im näheren Standortumfeld im Sinne einer für alle Bevölkerungsgruppen erreichbaren Grundversorgung zu achten.

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. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz zentraler Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete den eigentlichen Zielgruppen, dem Handwerk und dem produzierenden



Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Demzufolge sollte beispielsweise in nicht bereits von Einzelhandel durchsetzten Gewerbegebieten dieser seitens der Bauleitplanung ausgeschlossen bzw. durch ein „Handwerkerprivileg“ für an Ort produzierende und verkaufende Betriebe deutlich eingeschränkt werden.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das vorliegende Gutachten soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in Remseck am Neckar darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Aldingen (vgl. Kap. 4.2 und Kap. 8.3.2), Pattonville (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 8.3.3) sowie "Neue Mitte" (vgl. Kap. 8.3.1) hängen auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. 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. 2.2), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁵⁵.

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

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzel-

⁵⁵ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.

handelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁵⁶).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden drei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurz- bis mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2025, eine mittel- bis langfristige Prognose bis zum Jahr 2030 und eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2035.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.⁵⁷

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand der Zahlen des statistischen Landesamts geschildert wird (vgl. Abb. 8). Diese stieg in Remseck am Neckar im Zeitraum 2005 bis 2020 stetig um insgesamt rd. 5.125 Einwohner von rd. 21.375 auf 26.500 Einwohner an; im Folgejahr 2021 ist ein leichter Rückgang von rd. 150 Einwohnern zu verzeichnen. Ein besonders starkes Wachstum von rd. 2.375 Einwohnern ist für den Zeitraum 2011 bis 2015 festzustellen.

Als Grundlage für die Verkaufsflächenprognose wird die Konzeptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung für die Stadt Remseck am Neckar herangezogen. Zur Entwicklung eines Korridors wird für den Zeitpunkt 2025 in der unteren bzw. oberen

⁵⁶ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

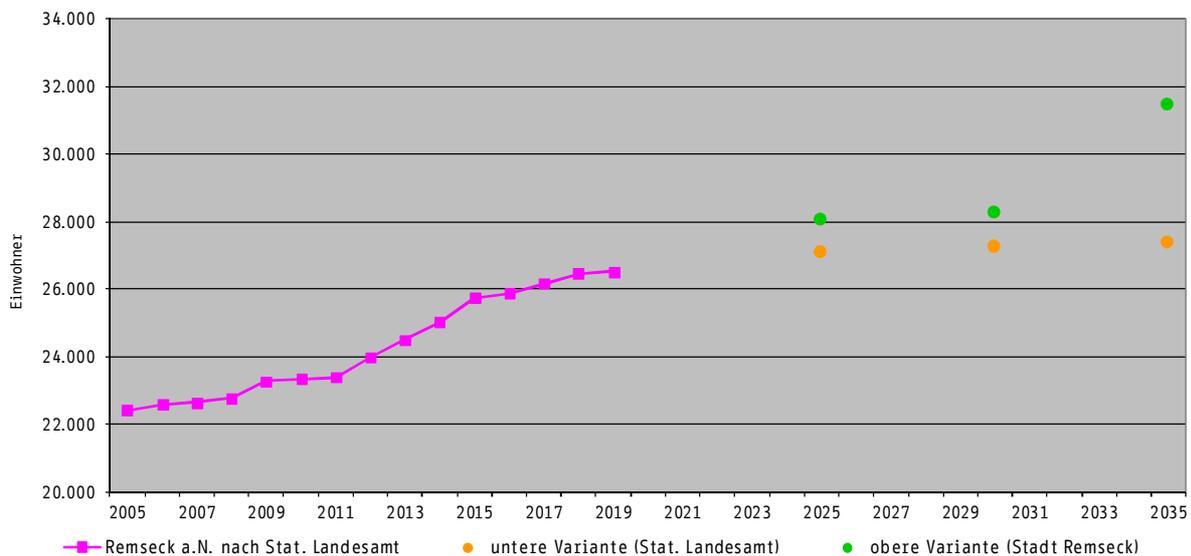
⁵⁷ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Variante um je 0,5% nach unten bzw. oben vom Wert der Vorausrechnung abgewichen. Für den Zeitpunkt 2030 wird eine Abweichung um je 1,0% und für den Zeitpunkt 2035 eine Abweichung von je 1,5% veranschlagt. Zudem werden die Werte auf 25 Einwohner gerundet.

- In der unteren Variante der Verkaufsflächenprognose wird demzufolge die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 mit rd. 27.257 Einwohnern, für das Jahr 2030 mit rd. 28.800 und für das Jahr 2035 mit rd. 30.300 Einwohnern angesetzt.
- In der oberen Variante der Prognose wird eine Einwohnerzahl für das Jahr 2025 von rd. 27.550 Einwohnern, für das Jahr 2030 von rd. 29.375 Einwohnern und für das Jahr 2035 von rd. 31.200 Einwohnern angenommen.

Abb. 8: Einwohnerentwicklung in der Stadt Remseck am Neckar 2005 bis 2020 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025, 2030 und 2035 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Remseck am Neckar, Reschl Stadtentwicklung, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die vielschichtigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der



Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- in der unteren Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -2,0% und eine Stagnation angenommen;
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Rückgang der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um -0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2035 ein jährlicher Anstieg um 1,0% angenommen.

Tab. 3: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2025	27.275	27.550
Einwohner 2030	28.800	29.375
Einwohner 2035	30.300	31.200
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2023 (p.a.)	-1,0%	-0,5%
Kaufkraftzuwachs 2023 - 2035 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2025 insgesamt	-2,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2030 insgesamt	-2,0%	6,1%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2035 insgesamt	-2,0	11,6
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2021 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	7.456 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2020	7.308 €	7.530 €
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2025	7.308 €	7.914 €
Kaufkraft/ Einwohner (Remseck am Neckar) 2035	7.308 €	8.318 €
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2021 in Mio. €	197,9	
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2025 in Mio. €	199,3	207,5
Änderung gegenüber 2021	0,7%	4,8%
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2030 in Mio. €	210	232
Änderung gegenüber 2021	6%	17%
Kaufkraftpotenzial Remseck am Neckar 2035 in Mio. €	221	260
Änderung gegenüber 2021	12%	31%

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln; Stadt Remseck am Neckar; eigene Berechnungen



Da von zahlreichen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind insbesondere die in der oberen Variante getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Remseck am Neckar sind in Tab. 3 (s.o.) als Übersicht dargestellt. Das Kaufkraftpotenzial liegt demzufolge im Jahr 2030 um rd. 6% bis 17% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 210 und 232 Mio. €. Für das Jahr 2035 wird von einem Kaufkraftpotenzial von rd. 221 bis 260 Mio. € ausgegangen, entsprechend rd. 12% bis 31% über dem aktuellen Niveau.

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁵⁸. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Remseck am Neckar aufzuzeigen.

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) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß.

⁵⁸ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Remseck am Neckar erreicht werden würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Remseck am Neckar in den meisten Sortimenten zumindest geringfügig gestärkt werden kann. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Demzufolge wird in der oberen Variante in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen. In der unteren Variante wird im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie vor dem Hintergrund der derzeitigen geringen Bindungsquote eine perspektivische Bindungsquote von 75% angesetzt. In den weiteren Sortimentsbereichen des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden - wiederum vor dem Hintergrund der niedrigen aktuellen Bindungsquoten - perspektivische Bindungsquoten in der unteren Variante von 50% und in der oberen Variante von 60% veranschlagt.
- In den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wurde vor dem Hintergrund der derzeitigen sehr geringen Bindungsquoten in den meisten Sortimenten eine perspektivische Bindungsquote in der unteren Variante von 10% bzw. 15% (Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör) und in der oberen Variante von 20% angesetzt. In den Sortimentsbereichen Haus- und Heimtextilien sowie Foto/ Optik wurden aufgrund der derzeitigen etwas höheren Bindungsquoten perspektivische Bindungsquoten von 30% in der unteren Variante und von 33% in der oberen Variante veranschlagt, in den Sortimenten Möbel und Sonstiges aufgrund der



etwas höheren Bestandsbindungsquoten perspektivische Bindungsquoten von 50% bzw. 60% (untere bzw. obere Variante). In den Sortimentsbereichen Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren/ Bestecke und Elektro/ Leuchten, in den derzeit per Saldo etwas mehr als die Hälfte der Kaufkraft der Einwohner von Remseck am Neckar gebunden wird, werden perspektivische Bindungsquoten von 67% in der unteren Variante und von 75% in der oberen Variante veranschlagt. In den Sortimentsbereichen Teppiche, Bodenbeläge und baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente werden perspektivische Bindungsquoten von 150% sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante veranschlagt, gleichwohl die Bestandsbindungsquoten höher liegen.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2035 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Onlinehandels als derzeit erwartet o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁵⁹. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen sollte es dabei nicht alleinigtes Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Wesentlich hinsichtlich des Entwicklungsspielraumes ist zudem der Aspekt, wo vor dem Hin-

⁵⁹ Nach dem allgemeinen Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.

tergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung, insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gesteigert werden können, wenn eine höhere bzw. hohe Identifikation mit Remseck am Neckar und insbesondere mit dem zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie eine gute funktionale Mischung - auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie - vor allem im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" erreicht und in den anderen zentralen Versorgungsbereichen zumindest gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Remseck am Neckar prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁶⁰. Infolge

- des bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

⁶⁰ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhandelserhebung vom Oktober 2021 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



Der 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 - und dies ist in allen Sortimentsbereichen in Remseck am Neckar der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		125	425	1.050	1.875	1.600	3.175
Drogerie/ Parfümerie		150	325	525	1.200	625	1.450
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		50	50	150	225	175	275
Blumen/ Zoo		50	125	250	500	300	625
kurzfristiger Bedarf		375	925	1.975	3.800	2.700	5.525
Bekleidung und Zubehör		75	200	275	750	350	925
Schuhe/ Lederwaren		25	50	50	175	50	200
Sport/ Freizeit		75	175	275	625	275	700
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		25	75	50	300	75	350
Bücher		25	50	75	150	75	175
GPK/ Geschenke/ Hausrat		25	100	200	450	250	600
Haus-/ Heimtextilien		25	50	100	175	125	225
mittelfristiger Bedarf		275	700	1.025	2.625	1.200	3.175
Uhren/ Schmuck		0	25	25	75	25	75
Foto/ Optik und Zubehör		25	25	50	100	75	125
Medien		25	75	125	275	125	300
Elektro/ Leuchten		25	100	150	350	200	475
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		0	375	450	1.475	1.150	3.175
Möbel		475	775	1.650	2.750	1.850	3.325
Sonstiges		25	100	125	400	175	525
langfristiger Bedarf		575	1.475	2.575	5.425	3.600	8.000
Summe		1.225	3.100	5.575	11.850	7.500	16.700

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. 4 (s.o.) zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum in Quadratmetern Verkaufsfläche für die Stadt Remseck am Neckar für die **Entwicklungsprognose**.

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.225 bis 3.100 m². Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf rd. 5.585 bis 11.850 m², bis zum Jahr 2035 auf 7.500 bis 16.700 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 31.325 m² einer Steigerung um rd. 18% bis 38%; eine Realisierung der bis 2035 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche einer Steigerung um rd. 24% bis 53%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - ein durchschnittliches Potenzial von rd. 625 bis 1.325 m² bis zum Jahr 2030 bzw. von rd. 525 bis 1.200 m² bis zum Jahr 2035.

Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 1.525 bis 3.950 m² bis zum Jahr 2030 bzw. rd. 3.175 bis 7.975 m² bis zum Jahr 2035; vgl. Tab. A - 4), so zeigt sich, dass bis bezogen auf das Jahr 2030 etwa 70% und bezogen auf das Jahr 2035 etwa 55% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind.

Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure, insbesondere der Einzelhändler, liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**, vgl. Tab. 5), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030

- in der unteren Variante um knapp die Hälfte auf rd. 2.900 m² und
- in der oberen Variante um gut ein Drittel auf rd. 7.650 m²,

sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 9% bis 24% dar.



Bezogen auf den Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 reduziert sich dieser bei der Wettbewerbsprognose gegenüber der Entwicklungsprognose

- in der unteren Variante wiederum um knapp die Hälfte auf rd. 3.975 m² und
- in der oberen Variante um annähernd 30% auf rd. 12.025 m²,

wiederum sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden. Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies eine Steigerung um rd. 13% bis 38% dar.

O.g. Werte verdeutlichen die Abhängigkeit des Einzelhandels in Remseck am Neckar von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025, 2030 und 2035 nach Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	125	25	750	500	1.925
Drogerie/ Parfümerie		100	250	375	975	450	1.225
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		25	50	125	200	125	225
Blumen/ Zoo		25	100	175	400	200	500
kurzfristiger Bedarf		150	525	700	2.325	1.275	3.875
Bekleidung und Zubehör		50	150	175	600	225	750
Schuhe/ Lederwaren		0	50	50	150	50	175
Sport/ Freizeit		75	150	250	550	250	625
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	75	25	250	50	300
Bücher		25	25	50	150	75	150
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	75	75	300	125	450
Haus-/ Heimtextilien		0	25	50	125	75	175
mittelfristiger Bedarf		150	550	675	2.125	850	2.625
Uhren/ Schmuck		0	25	25	75	25	75
Foto/ Optik und Zubehör		0	25	25	75	50	100
Medien		25	75	100	250	125	275
Elektro/ Leuchten		0	50	50	225	100	350
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		---	0	---	25	---	1.550
Möbel		375	650	1.275	2.275	1.450	2.775
Sonstiges		0	75	50	275	100	400
langfristiger Bedarf		400	900	1.525	3.200	1.850	5.525
Summe		700	1.975	2.900	7.650	3.975	12.025

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar derart erhöht, dass über die hier angenommenen perspektivischen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2030 von rd. 5.575 bis 11.850 m² bzw. bis zum Jahr 2035 von rd. 7.500 bis 16.700 m² auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, bis zum Jahr 2030 auf nur noch rd. 2.900 bis 7.650 m² bzw. bis zum Jahr 2035 auf nur noch 3.975 bis 12.025 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist dabei 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 teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess. Bei der frühzeitigen Realisierung von deutlich mehr Verkaufsflächen sind Umsatzumverteilungen und ggf. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand zu erwarten. Insbesondere eine kurzfristige Realisierung des bis zum Jahr 2035 prognostizierten Entwicklungsspielraums ist zu vermeiden.

Weiterhin ist zu beachten, dass insbesondere die Prognose bis 2035 aufgrund des sehr langen Zeitraums mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Eine stetige Beobachtung der tatsächlichen Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ist - auch vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und



des Ukrainekriegs auf das Verbraucherverhalten und die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten, branchenbezogenen Kaufkraft - erforderlich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von nahezu bzw. mehr als einem Jahrzehnt - Zeithorizont 2030 bzw. 2035 - 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 damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftabflüsse aus Remseck am Neckar reduziert bzw. die Kaufkraftzuflüsse nach Remseck am Neckar gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

Hinsichtlich der Bewertung des Prognoseergebnisses vor dem Hintergrund des Onlinehandels ist festzustellen, dass der weit überwiegende Teil des gesamten Einzelhandelsumsatzes im stationären Einzelhandel erwirtschaftet wird. Demzufolge ist die Bedeutung bzw. Erfordernis der räumlichen Steuerung unverändert hoch. Weiterhin ist anzumerken, dass die Bedeutung des Multichannels für den stationären Einzelhandel stetig wächst, wie der in den letzten gut zehn Jahren stetig steigende Umsatzanteil des eCommerce im stationären Einzelhandel zeigt.

Jedoch erzeugt eine häufig noch festzustellende mangelnde Digitalisierung im stationären Einzelhandel ein Frequenzdefizit, das die zentralen Versorgungsbereiche funktional und städtebaulich belastet. Gleichzeitig erzeugt der Onlinehandel einen Investitionsdruck insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel und verschärft damit die Nachfolgeproblematik weiter.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel, wozu auch der Bereich des eCommerce des stationären Einzelhandels gehört sowie weiterer



Faktoren - u.a. der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukrainekriegs auf den stationären Einzelhandel - ist in den kommenden Jahren die Entwicklung sowohl der Nachfrage- als auch der Angebotsseite zu beobachten: Derzeit lässt sich nicht vorhersehen, ob die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Remseck am Neckar sich langfristig an der Entwicklungsprognose oder an der Wettbewerbsprognose ausrichten. Bei kurzfristiger Betrachtung erscheint die Wettbewerbsprognose die wahrscheinlichere Variante.

Aufgrund des insgesamt geringen Entwicklungspotenzials sollten Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an hierfür städtebaulich "richtigen" Standorten entsprechend der Ziele (vgl. Kap. 6) und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) erfolgen. Bei gezielter Stärkung wichtiger Standorte - insbesondere der "Neuen Mitte" - sind die Prognoseergebnisse hingegen von nachgeordneter Bedeutung.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz und Sortimentenbereichen: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Remseck am Neckar insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen *Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"* sowie *Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur* zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1; Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittel-



fristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird auf die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose eingegangen (vgl. Tab. 4, S. 72 sowie Tab. 5, S. 74).

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 150 bis 925 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 700 bis 3.800 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.275 bis 3.875 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Der Spielraum nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte möglichst wohnortnah realisiert und insbesondere als funktionaler Ankerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs "Neue Mitte" genutzt werden.

Von o.g. Entwicklungsspielraum entfallen bis zum Jahr **2025** maximal rd. 425 m² auf den Sortimentsbereich **Nahrungs-/ Genussmittel** und rd. 325 m² auf den Sortimentsbereich **Drogerie/ Parfümerie**. Dieser Entwicklungsspielraum ist - unter Berücksichtigung der Betreiber von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Drogeriemärkten derzeit üblicherweise realisierten (Mindest-)Verkaufsflächen - nicht für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb oder Drogeriemarkt nicht hinreichend.

Der Spielraum bis zum Jahr **2030** in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie liegt bei maximal rd. 1.875 bzw. 1.200 m². Dieses Potenzial ist hinreichend für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb (ggf. auch für zwei kleine Lebensmittelbetriebe mit je rd. 800 m² Verkaufsfläche) sowie für ein bis maximal zwei zusätzliche Drogeriemärkte (letztere mit je rd. 700 m² Gesamtverkaufsfläche).

Bis zum Jahr **2035** beträgt der Spielraum in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie maximal rd. 3.175 bzw. 1.450 m². Dieses Potenzial ist hinreichend für drei zusätzliche Lebensmittelbetriebe (ggf. auch für vier kleine Lebensmittelbetriebe mit je rd. 900 m² Verkaufsfläche) sowie für maximal zwei zusätzliche Drogeriemärkte (ggf. auch drei Betriebe mit je bis zu 600 m² Gesamtverkaufsfläche).



In den weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen sind bis zum Jahr 2025 nur geringe (maximale) Entwicklungsspielräume festzustellen. Die maximalen Spielräume bis zum Jahr 2030 bzw. bis zum Jahr 2035 in diesen Sortimentsbereichen sind für die Ansiedlung von Fachgeschäften mit entsprechendem Kernsortiment hinreichend.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 175 bis 825 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 825 bis 3.075 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.050 bis 3.675 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** jeweils nur ein geringer maximaler Spielraum festzustellen.

Bis zum Jahr **2030** sind in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit signifikante maximale Spielräume von rd. 750 bzw. 625 m² festzustellen. Auch der Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten weist mit insgesamt rd. 625 m² ein gewisses Potenzial auf.

Bis zum Jahr **2035** fallen die maximalen Spielräume in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit mit rd. 925 bzw. 700 m² nochmals deutlich höher aus. Dies gilt ebenfalls für den Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten mit insgesamt rd. 775 m².

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 375 bis 1.350 m² (untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2030 liegt der Entwicklungsspielraum bei rd. 1.375 bis 4.975 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2035 beträgt der Spielraum rd. 1.650 bis 7.500 m² (ebenfalls untere Variante Wettbewerbsprognose bzw. obere Variante Entwicklungsprognose).

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung. Bei einer Ansiedlung außerhalb zentralen Versor-



gungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist jedoch auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist bis zum Jahr **2025** für den Sortimentsbereich Möbel ein Spielraum von maximal rd. 775 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente ein Spielraum von maximal rd. 375 m² festzustellen.

Bis zum Jahr **2030** beträgt der maximale Spielraum für den Sortimentsbereich Möbel maximal rd. 2.750 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente rd. 1.475 m².

Bis zum Jahr **2035** liegt der maximale Spielraum für den Sortimentsbereich Möbel bei maximal rd. 3.325 m² und für die Gesamtheit der bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimente rd. 3.175 m².

Die ermittelten sortimentsbereichsweisen Spielräume liegen damit zu allen Prognosezeitpunkten deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen von Betreibern von Baumärkten bzw. Möbelhäusern.

Die differenzierten Prognoseergebnisse zeigen, dass ab dem Prognosezeitpunkt 2030 ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation - bezogen auf die Sortimentsbereiche Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie - besteht. Dies gilt jedoch nur im Fall einer positiven Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht ebenfalls ab dem Prognosezeitpunkt 2030 bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein signifikanter Entwicklungsspielraum insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" zur Verfügung. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung und Zubehör sowie Sport/ Freizeit und den Gesamtbereich Medien, Elektro/ Leuchten.

Hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass alle ermittelten Spielräume deutlich unter den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Baumärkten bzw. Möbelhäusern liegen.



8. KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Remseck am Neckar abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2013 auf Grundlage der Bestandserfassung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2), **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.5).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Aufgrund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

8.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nah-



versorgungsrelevanten⁶¹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁶². Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, der zwischenzeitlich zwar formal außer Kraft getreten ist, jedoch weiterhin als Auslegungshilfe heranzuziehen ist sowie auch die Vorgaben des Regionalplans der Region Stuttgart (vgl. Kap. 2.3.1.4), bilden dabei Grundlagen, die je nach örtlicher Situation zu konkretisieren sind.

8.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich aufgrund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat und grundsätzlich den im Regionalplan der Region Stuttgart enthaltenen Kriterien entspricht⁶³, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- 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;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

⁶¹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁶² Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

⁶³ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.5 (G), S. 135 ff..

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

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

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Remseck am Neckar

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Remseck am Neckar zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem zentralen Versorgungsbereich zuzuführen⁶⁴.

In Abb. 9 und Abb. 10 sind nur die Sortimente aufgeführt, die im Rahmen der Erhebung des Einzelhandels in Remseck am Neckar (vgl. Kap. 3.1) in signifikantem Maße festgestellt werden konnten. In der Sortimentsliste für Remseck am Neckar in Tab. 6 sind dagegen alle grundsätzlich möglichen Sortimente aufgeführt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 9 wird die Verkaufsflächenverteilung der bisher zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Remseck am Neckar gezeigt.

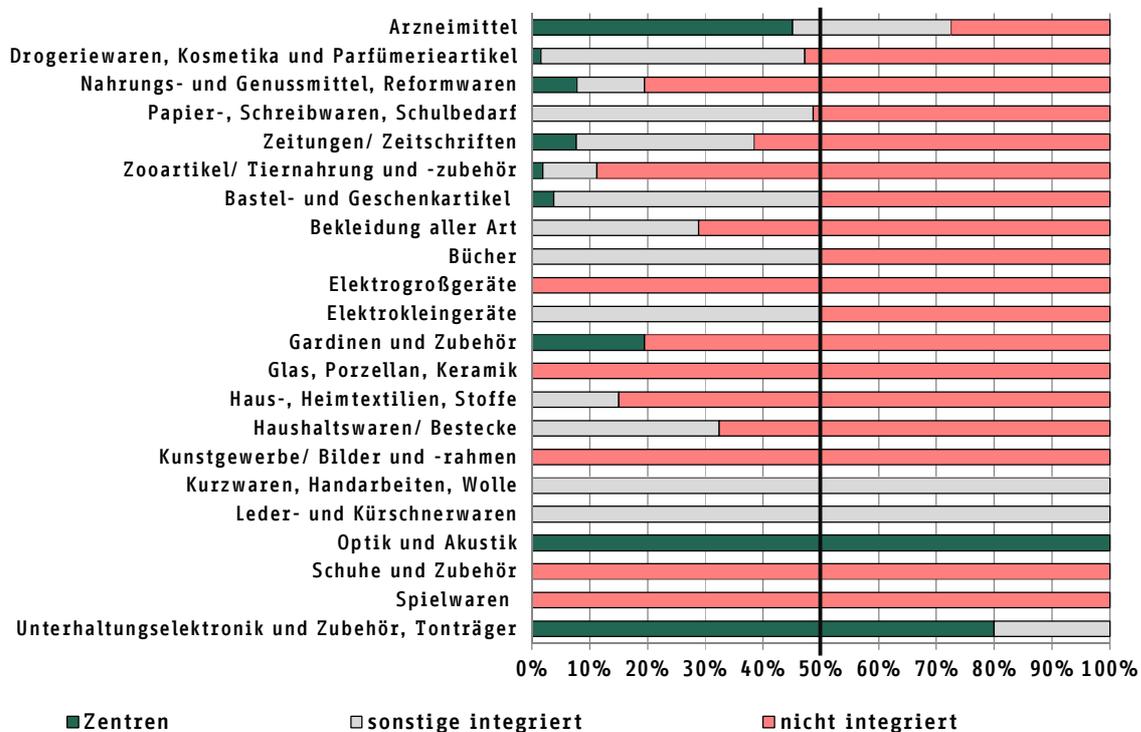
Es wird deutlich, dass der Großteil der klassischen zentrenrelevanten Sortimente überwiegend bzw. teilweise fast ausschließlich an nicht integrierten Standorten anstatt in den Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) angeboten werden. Darunter insbesondere auch die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren, die

⁶⁴ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



eine besondere Nahversorgungsrelevanz besitzen sowie auch klassische innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung aller Art, Schuhe und Zubehör oder Spielwaren.

Abb. 9: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021

Folgende Sortimente werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Grund-/ Nahversorgungsfunktion sowie allgemeiner Kriterien entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung nach Standorttypen als nahversorgungsrelevant eingestuft:

- Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel,
- Nahrungs-/ Genussmittel,
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf,
- Zeitungen/ Zeitschriften,
- Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör.

Drogeriewaren, Nahrungs-/ Genussmittel sowie **Zeitungen/ Zeitschriften** werden häufig - d.h. täglich oder wöchentlich - und meist regelmäßig nachgefragt. Nahrungs-/ Genussmittel sowie Drogeriewaren stellen zudem wichtige Frequenzbringer zentraler Versorgungsbereiche dar. Zeitungen/ Zeitschriften tragen zur Vervollständigung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den Zentren bei. Weiterhin



bedürfen sie einer zentralen Lage, weil sie auf Frequenz angewiesen sind, und können vom Kunden leicht mitgenommen werden. Somit sind diese Sortimente den nahversorgungs- und damit auch den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

Die Sortimente **(Schnitt-)Blumen** und **Zooartikel/ Tiernahrung und -zubehör** sollten als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da sie nicht unwesentliches Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben und teilweise auch von Drogeriemärkten darstellen. Zudem besteht auch hier zu einem hohen Anteil eine regelmäßige - d.h. tägliche oder wöchentliche - Nachfrage. (Zooartikel, lebende Tiere und Tiermöbel sind hingegen wegen ihres höheren Flächenbedarfs - u.a. Tierschutzauflagen - in der Regel als nicht zentrenrelevant einzuordnen.)

Weiterhin werden **Arzneimittel** als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, da dieses für alle Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihren Mobilitätsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen erreicht werden sollte. Apotheken stehen i.d.R. in engen räumlichen Zusammenhang mit medizinischen Angeboten, die ebenfalls für alle Bevölkerungsgruppen - d.h. auch für ÖPNV-Nutzer, Fußgänger und Radfahrer - erreichbar sein sollten.

Aufgrund ihrer zentrenprägenden Funktion und/ oder Erfüllung entsprechender allgemeiner Kriterien werden folgende Sortimente entgegen ihrer derzeitigen räumlichen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft:

- Bastel- und Geschenkartikel,
- Bekleidung aller Art und Zubehör,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Gardinen und Zubehör,
- Glas/ Porzellan/ Keramik,
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe,
- Haushaltswaren/ Bestecke,
- Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Leder- und Kürschnerwaren,
- Spielwaren.



Die Sortimente **Bekleidung aller Art und Zubehör** sowie **Schuhe** stellen i.d.R. die Leitsortimente innerstädtischer zentraler Versorgungsbereiche dar und dienen als Magnetbetriebe und Frequenzbringer für weitere Nutzungen. Sie sind daher unverzichtbar für die Funktionsfähigkeit der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche - eine Funktion die in Remseck der "Neuen Mitte" zukommen soll - und sollen daher entgegen ihrer rechnerischen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden.

Auch **Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik, Bastel- und Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren/ Bestecke, Leder- und Kürschnerwaren** sowie **Spielwaren** weisen eine besondere Innenstadtprägung auf und sind wichtig für einen attraktiven Branchenmix, benötigen jedoch i.d.R. auch andere Frequenzbringer, um ein entsprechendes Absatzpotenzial erreichen zu können. Zudem handelt es sich um typische Handtaschensortimente, die gleich mitgenommen werden können.

Elektrokleingeräte und **Gardinen und Zubehör** zählen zwar nicht unbedingt zum sogenannten Handtaschensortiment. Sie tragen jedoch ebenfalls zu einem attraktiven Branchenmix bei und sollten deshalb als zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Sortiment **Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen** ist ebenfalls zentrenprägend, da es - häufig in Galerien angeboten - auf Frequenz angewiesen ist.

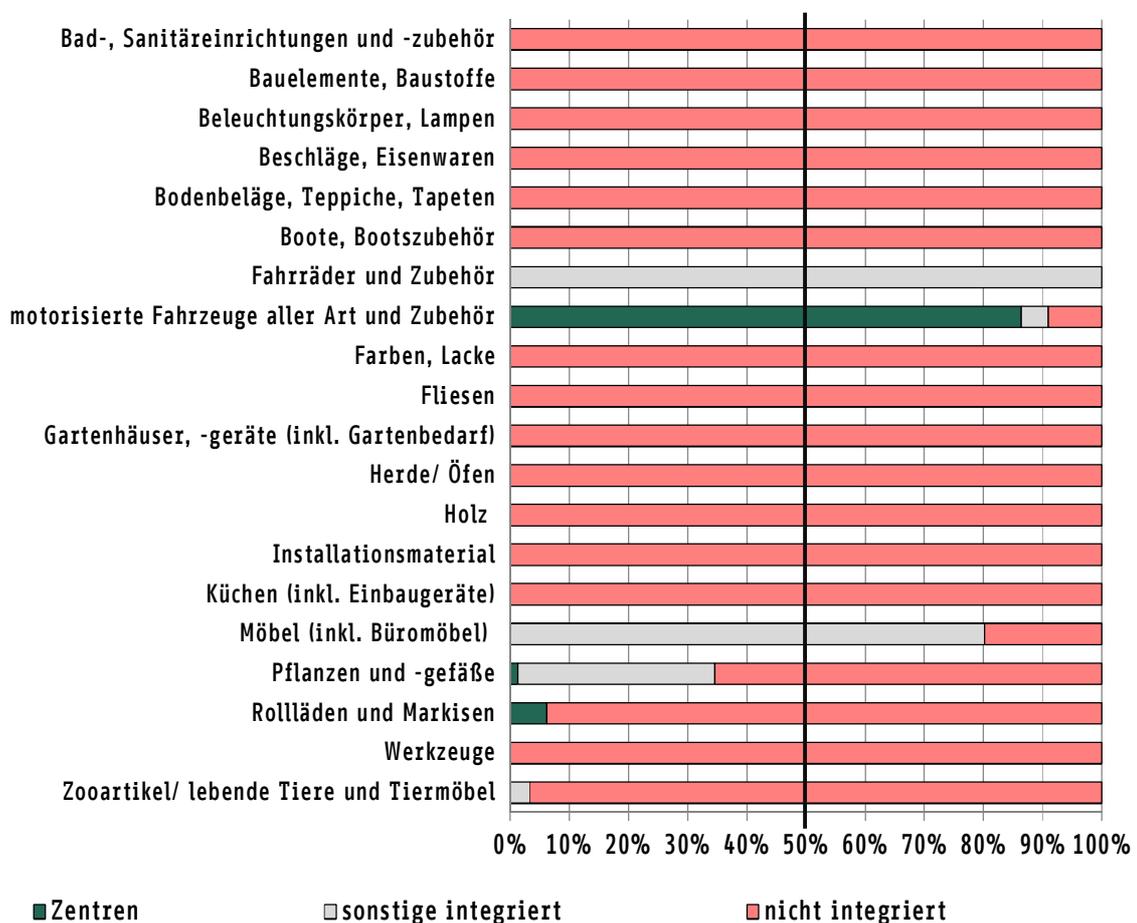
Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 10 zeigt die Verkaufsflächenverteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen in Remseck am Neckar. Dabei ist festzustellen, dass mit Ausnahme von motorisierten Fahrzeugen aller Art und Zubehör alle bisherigen nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Eine andere Einstufung eines dieser Sortimente ist demzufolge nicht sinnvoll oder erforderlich.

Fahrräder und Zubehör und **Möbel (inkl. Büromöbel)** werden überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Da beide Sortimente in Remseck am Neckar nicht zentrenprägend sind, sollte die bisherige Einstufung als nicht zentrenrelevant beibehalten werden. Bei Fahrrädern und Zubehör ist dabei auch die in den letzten Jahren erfolgte hohe Diversifizierung des Angebotes - Stichworte E-Bikes bzw. Pedelecs - und der dadurch gestiegene Platzbedarf für ein umfassendes Angebot zu berücksichtigen.

Elektrogroßgeräte waren bisher als zentrenrelevant eingestuft. Aufgrund der räumlichen Verteilung und der Beschaffenheit, die i.d.R. einen Pkw-Transport erfordert, werden Elektrogroßgeräte zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft. Zudem wird dieses Sortiment auch in der Sortimentsliste des Regionalplans Region Stuttgart als nicht zentrenrelevant eingestuft. Um Abgrenzungsprobleme gegenüber Elektrokleingeräten zu vermeiden (ein Staubsauger ist beispielsweise kein Elektrogroßgerät), wird dieses Sortiment durch die Ergänzung "weiße Ware" näher bestimmt.

Abb. 10: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021

8.1.3 Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste Remseck am Neckar mit den aus gutachterlicher erforderlichen bzw. sinnhaften Änderungen/ Anpassungen gegenüber der bisherigen Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 6). Diese wurde auf Basis der räumli-



chen Verteilung des Angebotes und der in Kap. 8.1.1 genannten allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenzierte Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Einwohner mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gerecht wird (vgl. Kap. 8.2.1).

Neben den o.g. Anpassungen der bisherigen Liste werden folgende Änderungen vorgenommen:

Kosmetika und Parfümerieartikel werden mit Drogeriewaren zusammengefasst, da eine exakte Differenzierung bzw. eine Zuordnung einzelner Artikel nicht sinnvoll erfolgen kann.

Reformwaren werden dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugeordnet.

Babyausstattung und **Briefmarken** entfallen, da die Zuordnung zu anderen Sortimenten möglich ist.

Campingartikel werden Sportartikeln zugeordnet.

Nähmaschinen werden Elektrokleingeräten zugeordnet.

Das Sortiment **Leder- und Kürschnerwaren** wird zur Klarstellung in "Lederwaren, Taschen, Koffer und Reisegepäck" umbenannt.

Musikalien werden in "Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör" umbenannt.

Tonträger werden "Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger" zugeordnet.

Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wird in "Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör" umbenannt.

Das Sortiment **Herde und Öfen** wird zur Klarstellung in "Kamine, (Kachel-)Öfen" umbenannt.

Gartenhäuser, -geräte werden in "Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte" umbenannt.

Matratzen wurden bislang nicht separat aufgeführt; sie werden zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Tab. 6: Künftige Remsecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art und Zubehör • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektroartikel • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sport(groß)geräte, Campingartikel • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
<p style="text-align: center;">Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren, Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör 	

Quelle: eigene Darstellung

Die Sortimentsliste unterliegt grundsätzlich dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderats; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Für die Stadt Remseck am Neckar ergibt sich bis 2035 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 7.500 bis 16.700 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 2.700 bis 5.525 m² und auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente 1.425 bis 3.675 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit bei positiver Kaufkraftentwicklung signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung in Remseck am Neckar.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Bei einer Entwicklung nach der Wettbewerbsprognose (z.B. aufgrund eines nicht vorhersehbaren Einbruchs der wirtschaftlichen Entwicklung bzw. der Verbrauchsausgaben im Einzelhandel, wie derzeit aufgrund der hohen Energiekosten und Inflation) reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zum Jahr 2035 zwar deutlich auf 1.275 bis 3.875 m² bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und rd. 1.050 bis 3.075 m² bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. ebenfalls Kap. 7.2). Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Remseck am Neckar geben wird. Vor dem Hintergrund dieses geringeren Entwicklungsspielraums wäre es jedoch umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der in Kap. 6 formulierten Ziele beitragen.

In Tab. 7 ist in einem Standortkatalog zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben. Im Folgenden werden die Inhalte des Standortkatalogs in Form von Grundsätzen näher erläutert.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen und zur Entwicklung einer "Neuen Mitte"

für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Einstufung der Stadt Remseck großflächiger Einzelhandel prinzipiell nur im Rahmen der Grundversorgung - Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 90% Verkaufsflächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Getränken sowie Drogerieartikeln - raumordnerisch zulässig sind⁶⁵.

Tab. 7: Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
ZVB Neue Mitte	entspricht grundsätzlich dem Konzept	entspricht grundsätzlich dem Konzept	entspricht grundsätzlich dem Konzept	gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben	entspricht grundsätzlich dem Konzept	gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
ZVB Aldingen, Pattonville	entspricht grundsätzlich dem Konzept	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension	widerspricht dem Konzept grundsätzlich	entspricht grundsätzlich dem Konzept	widerspricht dem Konzept grundsätzlich
Ortskerne/ sonst. integrierter Standort	standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb/ standort-gerechte Dimension	standort-gerechte Dimension	widerspricht dem Konzept grundsätzlich	entspricht grundsätzlich dem Konzept	widerspricht dem Konzept grundsätzlich
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		max. 3% zentrenrelevante Randsort., max. 350 m ²	gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an EH-geprägten Standorten; max. 3% zentrenrel. Randsort., max. 350 m ²	widerspricht dem Konzept grundsätzlich

- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- gemäß landes-/ regionalplanerischer Vorgaben
- vorrangig an durch Einzelhandel geprägten Standorten
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung

⁶⁵ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.2 (Z Abs. 4).



8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a) zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte":

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig, unter Beachtung der landes-/ regionalplanerischen Vorgaben ggf. auch großflächig
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch großflächig

b) Zentrale Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig

c) **Ausnahme** Ortskerne und sonstige integrierte Lagen:

- nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
- Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig unter Berücksichtigung der landes-/ regionalplanerischen Ziele zulässig
- sonstige zentrenrelevante Sortimente zur Gebietsversorgung (standortgerechte Dimensionierung) zulässig, vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen

d) **Ausnahme** für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente entsprechend den Ausführungen im Regionalplan Region Stuttgart⁶⁶ nur als Randsortimente bis max. 3% der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt max. 350 m² Verkaufsfläche zulässig

⁶⁶ Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).



Zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten perspektivischen **zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte"** angesiedelt werden (vgl. Kap. 8.3.1)⁶⁷. Dies wird sowohl für großflächige Betriebe - soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist - als auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit⁶⁸ vorgeschlagen. Damit soll, auch unter Berücksichtigung eingeschränkter Entwicklungs-/ Erweiterungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Aldingen und Pattonville, ein zentraler Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion geschaffen werden.

In den **zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville** sind nicht großflächige Betriebe bei standortgerechter Dimensionierung⁶⁹ regelmäßig zulässig. Im Hinblick auf die wohnungsnah Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sind Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.

In den **Ortskernen** und an **sonstigen integrierten Standorten** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁷⁰. Ausnahmsweise können Läden zur Gebietsversorgung (bei standortgerechter Dimensionierung) zugelassen werden. Im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung kann geprüft werden, ob Lebensmittelbetriebe in den Ortskernen und an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zugelassen werden können,

⁶⁷ An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechendem Kernsortiment zu verstehen.

⁶⁸ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.

⁶⁹ Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in ihrer Dimensionierung an die im Nahbereich, wohnenden Einwohnern orientieren (Gebietsbezug): Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² versorgt rein rechnerisch - in Abhängigkeit u.a. der Betriebsform und des Betreibers - rd. 2.000 bis 2.500 Einwohner. Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen; eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

⁷⁰ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.



sofern sie standortgerecht dimensioniert sind/ der Gebietsversorgung dienen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.

Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 6 formulierten Zielen, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte".

Mit Hilfe der in Tab. 8 dargestellte Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach beantwortet werden⁷¹. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe Worst-Case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Remseck am Neckar abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

⁷¹ Beispielsweise zeigt Tab. 8, dass ein Sportgeschäft mit 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch 1.200 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 11.000 Einwohner versorgt.



Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 100 m ² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	250
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	1.250
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke ¹⁾	4.500
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	5.000
Blumen/ Zoo	1.800
Bekleidung und Zubehör	500
Schuhe, Lederwaren	2.750
Sport/ Freizeit	1.200
Spielwaren	1.500
Bücher	4.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.650
Haus-/ Heimtextilien	2.250
Uhren/ Schmuck	11.000
Foto/ Optik	5.000
Medien	2.250
Elektro/ Leuchten	2.000

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; www.handelsdaten.de; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

An **nicht integrierten Standorten** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben in der



Summe auf 3% der Gesamtverkaufsfläche bei insgesamt maximal 350 m² zu beschränken⁷².

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte eine maximale Verkaufsflächenobergrenze nicht nur für die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente, sondern für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte Lagen und nicht integrierte Lagen)

- vornehmlich an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten
- in den zentralen Versorgungsbereichen Flächenverfügbarkeit beachten
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.
- Prognoseergebnis berücksichtigen
- max. 3% bzw. 350 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Für **großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten. Entsprechende Betriebe sollen vorrangig an den bereits durch einzelhandelsgeprägten, nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, um

- den Flächenverbrauch und die Flächenzersiedlung einzudämmen und

⁷² Vgl. Regionalplan Region Stuttgart, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).



- das durch Einkäufe bedingte Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten und zu bündeln.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Flächenpotenziale zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion - zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und zentrale Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville für nahversorgungsrelevante Sortimente - genutzt werden.

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **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. Gewerbliche Flächen sollten nicht für Einzelhandel, sondern für die eigentliche Zielgruppe - für Handwerk und produzierendes Gewerbe- bereitgestellt werden. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern und diesen in denjenigen Gebieten auch nicht großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, in denen Einzelhandel bisher nicht oder nur untergeordnet angesiedelt ist.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch nahversorgungs- oder sonstige zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.



8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Remseck am Neckar wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an nicht integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5), die gesamtstädtisch Versorgungsfunktion übernehmen. Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für lebendige Zentren unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielen (vgl. Kap. 6) auf dem zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" als Zentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion liegen.

Die Prognose des Verkaufsflächenspielraums ergab in der langfristigen Prognose bis 2035 in der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Gesamtpotenzial von bis zu 17.075 m² (vgl. Kap. 7.2). Damit sind - wenngleich in einigen Sortimenten eher geringe - quantitative Entwicklungsspieleräume vorhanden. Diese sollten entsprechend den o.g. Zielen vor allem für die Entwicklung der "Neuen Mitte" genutzt werden, da auch die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche aufgrund eingeschränkter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten keine entsprechenden Potenziale bieten. Im Gutachten "Neue Mitte" Remseck am Neckar - Funktionale Standortbestimmung⁷³ wurde bereits dargelegt, dass eine entsprechende Entwicklung für eine städtebaulich-funktionale und identitätsstiftende Stärkung von Remseck am Neckar möglich und sinnvoll ist.

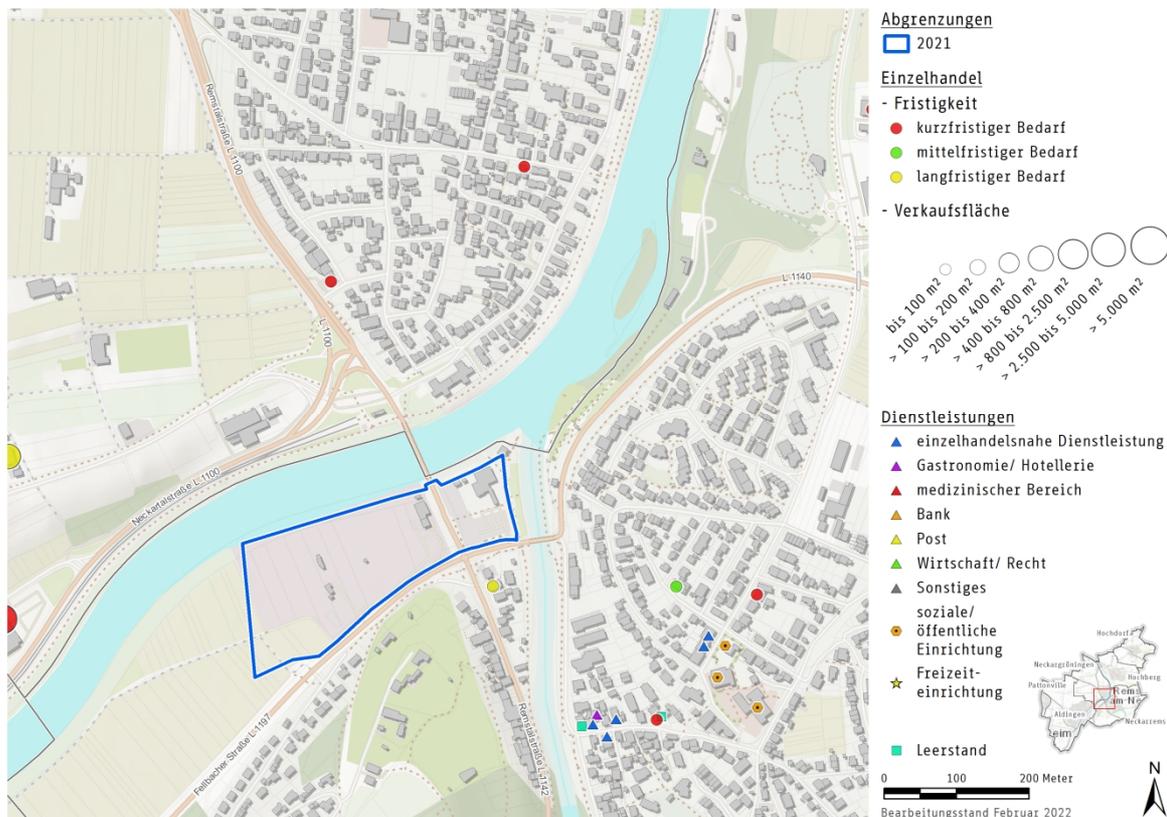
⁷³ Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: "Neue Mitte" Remseck am Neckar - Funktionale Standortbestimmung, Lörrach, 2009.

8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte" (Perspektive)

Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte"

Die "Neue Mitte" soll als Verbindung der beiden Wohnsiedlungsbereiche der Stadtteile Neckargröningen und Neckarrems in geringer Entfernung zu Aldingen entstehen. Aus dieser zentralen Lage resultiert eine gute Erreichbarkeit für den Großteil der Bevölkerung der Stadt Remseck am Neckar und die Möglichkeit zur Entwicklung eines Zentrums mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion.

Karte 11: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich "Neue Mitte"



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2011. Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich südlich des Neckars bis zur Fellbacher Straße und erstreckt sich westlich und östlich der Remstalstraße (vgl. Karte 11). In dem Bereich östlich der Remstalstraße befinden sich mit dem Gebäudekomplex KUBUS, Stadthalle und Rathaus bereits wichtige öffentliche Einrichtungen sowie ein gestalteter Marktplatz. Westlich davon sind in



einem zweiten Bauabschnitt neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor allem auch gewerbliche Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Funktionale und städtebauliche Entwicklung

Neben der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion soll der zentrale Versorgungsbereich "Neue Mitte" insbesondere für die Stadtteile Neckargröningen und Neckarremms eine Grund-/ Nahversorgungsfunktion übernehmen. Daher sollten entsprechende Nahversorgungsangebote geschaffen werden. Mit einem ggf. auch großflächigen Lebensmittelbetrieb sowie einem Drogeriemarkt kann einerseits in dieser Hinsicht ein wesentlicher Beitrag zur fußläufigen Versorgung der angrenzenden Stadtteile sowie der zusätzlichen Wohnbevölkerung im Bereich der "Neuen Mitte" selber geleistet werden. Gleichzeitig können dadurch andererseits Magnetbetriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion für ein attraktives Angebot und für eine hohe Frequenz und damit ein lebendiges Zentrum sorgen können. Nach der Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2) bestehen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel (Lebensmittelmarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche) und Drogerie/ Parfümerie (Drogeriemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche) ausreichende Entwicklungsspielräume, die auch den Anforderungen der Betreiber von Lebensmittel- und Drogeriemärkten entsprechen. Weiterhin besteht für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. eine Apotheke, einen Blumenladen oder ein kiosköhnliches Geschäft mit u.a. Zeitungen/ Zeitschriften ein Potenzial von insgesamt rd. 300 bis 400 m² Verkaufsfläche.

Für einen vollständigen Angebotsmix und ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sind neben Nahversorgungsangeboten insbesondere auch sonstige zentrenrelevante Angebote im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wichtig. Vor dem Hintergrund der niedrigen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich (vgl. Kap. 3.3) erscheint eine entsprechende Entwicklung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der nicht bestehenden zentralörtlichen Funktion der Stadt Remseck am Neckar, erforderlich. Entsprechend dem Prognoseergebnis (vgl. Kap. 7.2.2) in Abhängigkeit von Prognoseszenario und -variante besteht bei einem Planungshorizont 2030 bis 2035 ein Entwicklungsspielraum von rd. 825 bis 3.675 m² Verkaufsfläche (untere Variante Wettbewerbsprognose/ obere Variante

Entwicklungsprognose), sofern Ansiedlungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nahezu vollständig im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte" erfolgen. Neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot ist für einen lebendigen zentralen Versorgungsbereich eine hohe Nutzungsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen sowie auch Wohnen von Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Ziele und für eine hohe Passantenfrequenz sollten die Nutzungen in hoher funktionaler Dichte und mit einer kompakten Struktur realisiert werden.

Wichtig ist bei der Realisierung, durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und des öffentlichen Raumes mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Lage am Wasser sollte dabei für eine hohe Attraktivität genutzt werden. Zur Begegnung der Folgen des Klimawandels sowie auch für eine hohe Aufenthaltsqualität sind Elemente zur Begrünung mit einzubeziehen.

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Aldingen

Die Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Aldingen hat ergeben, dass sich das vorhandene Einzelhandelsangebot vor allem auf die Nahversorgung beschränkt (vgl. Kap. 4.2). Dabei weist der bestehende Supermarkt eine vergleichsweise kleine Gesamtverkaufsfläche auf, ein großflächiger Betrieb ist nicht vorhanden. Insgesamt besteht lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot. Größere Flächenpotenziale, die Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglichen, konnten nicht festgestellt werden.

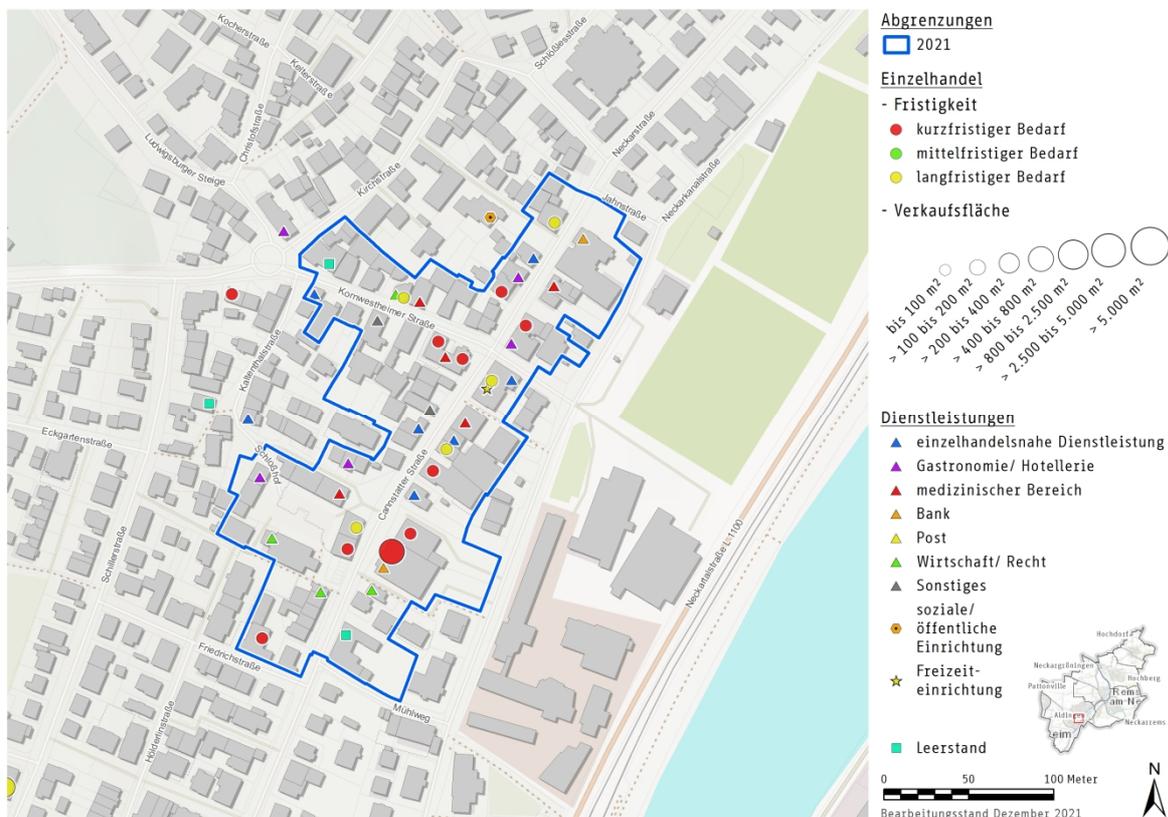
Vorrangig sollte daher die Erhaltung und die Stärkung des Zentrums als Nahversorgungszentrum verfolgt werden. Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht dabei weitestgehend der bisherigen Abgrenzung von 2013 (vgl. Karte 12). Eine weitere räumliche Ausdehnung der Abgrenzung sollte vermieden werden, um die kompakte Struktur zu erhalten und auch zukünftig eine möglichst hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen.

Zur Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion sollte eine Modernisierung und ggf. Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes als wichti-



ger Frequenzbringer im Zentrum angestrebt werden. Die ergänzenden Nahversorgungsangebote mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks und des Hofladens gilt es zu erhalten. Wenngleich sich die Entwicklung im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente vor allem auf die "Neue Mitte" konzentrieren sollte, können in gewissem Umfang auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches zur Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Weiterhin sollte auch das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot als wichtige Zentrenfunktionen für ein insgesamt attraktives Angebot weiter ausgebaut werden.

Karte 12: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Aldingen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remsek am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Die insgesamt gute Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte erhalten und weiter ausgebaut werden. Durch die Schaffung von Verweilmöglichkeiten kann die Aufenthaltsqualität verbessert und die Treffpunktfunktion des Zentrums gestärkt werden. Dazu beitragen kann z.B. die Aufwertung und Modernisierung des Platzbereiches Cannstatter Straße/ Am Schlosshof durch Begrünung oder Modernisierung der Möblierung. Durch die Einbeziehung des rückwärtig gelegenen Schlosshofes durch eine

verbesserte Lesbarkeit der Anbindung an die Cannstatter Straße könnte ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich geschaffen werden. Durch z.B. eine Reduzierung der Stellplätze auf dem Schlosshof könnte ein Raum für attraktive Außengastronomie geschaffen werden, der vor der Verkehrsbelastung der Cannstatter Straße geschützt ist.

8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Pattonville

Die Stärken-Schwächen-Analyse hat auch für den zentralen Versorgungsbereich Pattonville gezeigt, dass der Schwerpunkt auf der Grund-/ Nahversorgung liegt (vgl. Kap, 4.3). Insgesamt ist, vor allem auf die Anzahl der Betriebe, lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden. Größere Flächenpotenziale für eine funktionale Stärkung des Zentrums konnten nicht festgestellt werden. Der Schwerpunkt für die künftige Entwicklung sollte entsprechend auf der Erhaltung und nach Möglichkeit auch Stärkung der Nahversorgungsfunktion liegen.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht weitestgehend der Abgrenzung des bisherigen Ortskerns, erweitert um die unmittelbar angrenzenden Flächen mit u.a. einem Lebensmitteldiscounter (vgl. Karte 13). Eine weitere räumliche Ausdehnung der Abgrenzung sollte vermieden werden, um die kompakte Struktur zu erhalten und auch zukünftig eine möglichst hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen.

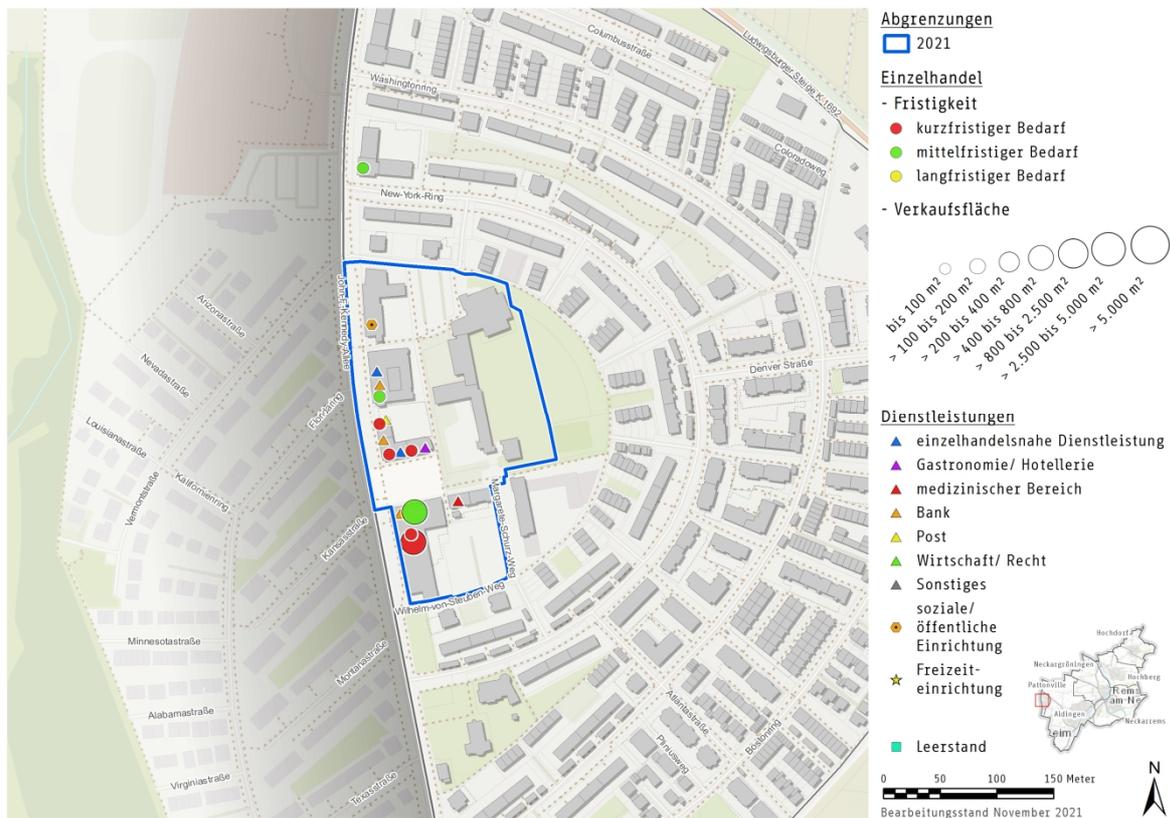
Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte der bestehende Lebensmitteldiscounter, der eine wichtige Funktion als Frequenzbringer übernimmt, erhalten werden. Auch der Wochenmarkt stellt einen wichtigen zu erhaltenden Anziehungspunkt dar und übernimmt eine Treffpunktfunktion. Zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion können kleinteilige ergänzende Nahversorgungsangebote beitragen. Zudem gilt es die gute Funktionsmischung mit den ergänzenden Zentrumsfunktionen wie öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie zu erhalten und weiter auszubauen.

Die insgesamt hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes bietet eine gute Ausgangslage und sollte für eine gute Aufenthaltsqualität erhalten werden. Der großzügig gestaltete Martin-Luther-King-Platz bietet gute Voraussetzungen, z.B.



durch Veranstaltungen und Aktivitäten zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt beizutragen.

Karte 13: perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Pattonville



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Oktober 2021; Kartengrundlage Stadt Remseck am Neckar, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.4 Ortskerne

Die weitere Einzelhandelsentwicklung sollte sich künftig auf die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere auf die "Neue Mitte" beziehen. Ergänzende Angebote in den Ortskernen sollen jedoch bei standortgerechter Dimensionierung nicht ausgeschlossen werden, sofern ein Gebietsbezug besteht.

8.3.5 Nahversorgung

Wie in Kap. 5.3 beschrieben, stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation in Remseck am Neckar sehr unterschiedlich dar. Während in Pattonville eine gute und in Aldingen eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation mit vergleichsweise hohen Nahversorgungsanteilen aufgrund von Lebensmittelangeboten im fußläufigen Einzugsbereich der Wohnbevölkerung besteht, können sich in den übrigen Stadttei-

len allenfalls sehr geringe Teile der Bevölkerung zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen. Rein quantitativ besteht aufgrund der Angebotssituation an den nicht integrierten Standorten Neckarstraße in Aldingen und Neckarzentrum in Hochberg bei hohen Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine rechnerische Vollversorgung. In den weiteren Stadtteilen sind hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die genannten Standorte binden einen hohen Teil der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, tragen jedoch nur in geringem Umfang zu einer fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung bei.

Eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgung erscheint jedoch in Anbetracht

- der Einwohnerzahlen ohne und mit geplanter Wohnbauentwicklungen in den fußläufig unterversorgten Bereichen (vgl. Karte 9, S. 55) und
- der Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose (rechnerisches Potenzial für bis zu einen Lebensmittelbetrieb bis 2030 bzw. für bis zu drei Lebensmittelbetriebe bis 2035, vgl. Kap. 7.2⁷⁴)

grundsätzlich möglich. Im Fokus zukünftiger Entwicklungen im Bereich der Nahversorgung sollten die Ziele *Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion - "Neue Mitte"* sowie *Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur* (vgl. Kap. 6) stehen. Demzufolge ist hinsichtlich der Entwicklung von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten folgende Abstufung zu berücksichtigen:

1. Priorität: Realisierung einer starken "Neuen Mitte"

Mit oberster Priorität soll im Zuge der Realisierung des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" ein Lebensmittelbetrieb als wesentlicher Magnetbetrieb und Frequenzbringer angesiedelt werden. Dieser würde auch die fußläufige Nahversorgung in den Stadtteilen Neckargröningen und Neckarrems verbessern. Als weiterer Frequenzbringer sollte das ermittelte Entwicklungspotenzial im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der "Neuen Mitte" genutzt werden. Mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt und rd. 800 m² Verkaufsfläche für eine Drogeriemarkt bestehen, auch hinsichtlich der Anforderungen von Betreibern von Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten an die Ver-

⁷⁴ Weiterhin besteht ein rechnerisches Potenzial für ein bis zwei zusätzliche Drogeriemärkte bis zum Jahr 2030 bzw. für zwei bis drei Drogeriemärkte bis zum Jahr 2035 bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung,



kaufsfläche, ausreichende Entwicklungsspielräume. Um eine entsprechende Entwicklung eines Drogeriemarktes zu ermöglichen, sollte an anderer Stelle im Stadtgebiet auf einen zusätzlichen Drogeriemarkt verzichtet werden.

2. Priorität: Erhalt und ggf. Stärkung der Nahversorgungssituation in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville

An zweiter Stelle soll der Erhalt und nach Möglichkeit die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen Aldingen und Pattonville stehen. Dabei ist wichtig, dass im jeweiligen Stadtteil keine Ansiedlungen oder signifikante Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden; Neuansiedlungen o.g. Betriebe in Aldingen und Pattonville sollten ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Aldingen sollten hingegen aktiv Möglichkeiten geprüft werden, den bestehenden Supermarkt zu erweitern.

3. Priorität: Stärkung der Nahversorgungssituation in den anderen Stadtteilen

Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung sollte die Nahversorgung in den sonstigen Stadtteilen gestärkt und ausgebaut werden. Bei standortgerechter Dimensionierung können Lebensmittelbetriebe auch an sonstigen integrierten Standorten in Zusammenhang mit Wohnbebauung realisiert werden, wenn diese zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung beitragen. Dies ist im Einzelfall hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen an integrierten Standorten zu prüfen. Beispielsweise im Stadtteil Hochdorf kann die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen.

Hinsichtlich des in Neckarremm im geplanten Wohnbaugebiet **Östlich Marbacher Straße** beabsichtigten Lebensmittelbetriebs sei an dieser Stelle Folgendes angemerkt:

- Der Planstandort an der Marbacher Straße etwas südlich der L 1140 weist unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung auf: Östlich der Marbacher Straße befindet

sich mehrgeschossige Wohnbebauung; diese sollte mittels einer Querungshilfe über die Marbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer möglichst direkt an den Planstandort angebunden werden. Unmittelbar südlich und östlich des Planstandorts - sowie an diesem selbst in den Obergeschossen - ist Wohnbebauung geplant. Somit handelt es sich um einen sonstigen integrierten (Plan-)Standort. Ein großflächiger Lebensmittelbetrieb ist an einem derartigen Standort nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ausnahmsweise zulässig, sofern er eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und der Gebietsversorgung dient (vgl. Kap. 8.2).

- Seit Anfang 2022, d.h. nach der Bestandserfassung im Rahmen dieses Gutachtens, ist innerhalb des Stadtteiles Neckarrems ein Lebensmittel-SB-Geschäft vorhanden. Ein größerer Lebensmittelbetrieb mit einem breiten und tiefen Nahversorgungsangebot ist im Stadtteil nicht zu verzeichnen. Für rd. 4.675 Einwohner besteht somit lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung, d.h. in einer Realdistanz von bis zu 700 Metern bzw. bis zu rd. zehn (Geh-)Minuten. Unter Berücksichtigung der im Baugebiet Östlich der Marbacher Straße zu erwartenden rd. 1.025 zusätzlichen Einwohner erhöht sich diese Zahl auf rd. 5.700 nicht fußläufig nahversorgte Einwohner.
- Sofern innerhalb der "Neuen Mitte" ein Lebensmittelbetrieb angesiedelt wird, ermöglicht dieser rd. 1.850 Einwohnern der bestehenden Wohnbebauung und rd. 275 Einwohnern der geplanten Wohnbebauung in Neckarrems eine fußläufige Nahversorgung. Somit sind inklusive der zusätzlichen Einwohner des Baugebietes Östlich Marbacher Straße weiterhin rd. 3.550 Einwohner nur eingeschränkt nahversorgt. Diese Einwohner verzeichnen ein Kaufkraftvolumen von rd. 9,6 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 1,3 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie.
- Sofern die o.g. Kaufkraftvolumen in Relation zur durchschnittlichen Flächenleistung in Remseck am Neckar von rd. 7.200 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bzw. von rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie/ Parfümerie gesetzt werden, sind rechnerische Verkaufsflächenpotenziale von rd. 1.325 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 250 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie zu verzeichnen.
- Demzufolge besteht für den in Neckarrems im geplanten Wohnbaugebiet **Östlich Marbacher Straße** beabsichtigten Lebensmittelbetrieb mit 1.400 m² Gesamtver-



kaufsfläche, auch bei Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im zentralen Versorgungsbereich "Neue Mitte", eine hinreichend große rechnerische Versorgungslücke.

- Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der gesamtstädtischen Prognose ein hinreichendes Potenzial für zwei größere Lebensmittelbetriebe, d.h. Supermärkte/Vollsortimenter in einer Größenordnung von je rd. 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, erst zum Zeitpunkt 2035 besteht - sofern zudem die sortimentsbezogene Kaufkraftentwicklung und die Einwohnerentwicklung in Remseck am Neckar positiv verläuft. Demzufolge sollte der in der "Neuen Mitte" geplante Lebensmittelbetrieb nach Realisierung eines Lebensmittelbetriebes im Baugebiet Östlich Marbacher Straße etabliert werden.

Bei hinreichendem Einwohnerpotenzial könnte auch ein Drogeriemarkt an einem sonstigen integrierten Standort realisiert werden, wobei auch hier ggf. eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist. Nach den Prognoseergebnissen besteht ein entsprechendes gesamtstädtisches Potenzial jedoch nicht vor 2030.

An sonstigen integrierten Standorten kann die Nahversorgung auch durch andere, i.d.R. kleinteilige Nahversorgungsangebote, beispielsweise Bäcker mit Cafébetrieb oder kioskhähnliches Geschäft, unter Berücksichtigung der standortgerechten Dimensionierung gestärkt werden. Dies gilt zum Beispiel für den Bereich der Stadtbahnhaltestelle in Neckargröningen.

An nicht integrierten Standorten sollen keine weiteren Nahversorgungsangebote angesiedelt werden oder nennenswerte Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe ermöglicht werden.

8.3.6 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden, einzelhandelsgeprägten Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden (vgl. Kap. 8.2.2). Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

Die in den Gewerbegebieten - sowie an sonstigen nicht integrierten Standorten - bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkt sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kap. 6).

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

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

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür erfolgte eine Auslegung des Gutachtens/ Konzeptes. Die eingehenden Anregungen wurden einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet.



Das *endgültige* Einzelhandelskonzept wurde vom Gemeinderat beschlossen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingingen. Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellte zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte.

Der Gemeinderat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - 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 aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Remseck am Neckar, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das Konzept muss 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 Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 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 wurden im vorliegenden Gutachten/ Konzept die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entsprechen den zentralen Versor-



gungsbereichen gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁷⁵.

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplett-ausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, 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 dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass 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 die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig.*

⁷⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die getroffene Abgrenzung entspricht bereits dieser Anforderung.



(Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)

3. Festsetzungstyp *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁷⁶ bis maximal 3% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. Festsetzungstyp *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁷⁷. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*

5. Festsetzungstyp *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

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 häufig 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

⁷⁶ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁷⁷ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

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).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Remseck am Neckar 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. Solche 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 Handlungsbedarfes 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 Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

8.5 ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Mit dem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Remseck am Neckar planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" setzen.

Im vorliegenden Gesamtgutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung/ -lage für eine rechtssichere Planung ist die Klärung und Darstellung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Stadt Remseck am Neckar stützt.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zumindest von nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar dem Grunde nach bewertet werden: Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben der Stadt Remseck am Neckar, die durch das Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches "Neue Mitte" bzw. der Stadt Remseck am Neckar insgesamt notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen



und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der "Neuen Mitte" und der zentralen Versorgungsbereiche Aldingen und Pattonville 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 Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, sind ergänzende Maßnahmen, wie sie in Kap. 8.3 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Gemeinderat sich konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß etwa fünf Jahren - in Abhängigkeit der allgemeinen und örtlichen einzelhandelsbezogenen bzw. -tangierenden Entwicklungen - ein.



9. ENTWICKLUNG UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN VON (BÜRO-)DIENSTLEISTUNGEN IN REMSECK AM NECKAR

Im Zusammenhang mit den Planungen zur Entwicklung der "Neuen Mitte" als zukünftiges funktionales und städtebauliches Zentrum von Remseck am Neckar wurde neben der Einzelhandelsentwicklung untersucht, in welchem Maße eine Nachfrage für Büroflächen in Remseck am Neckar besteht.

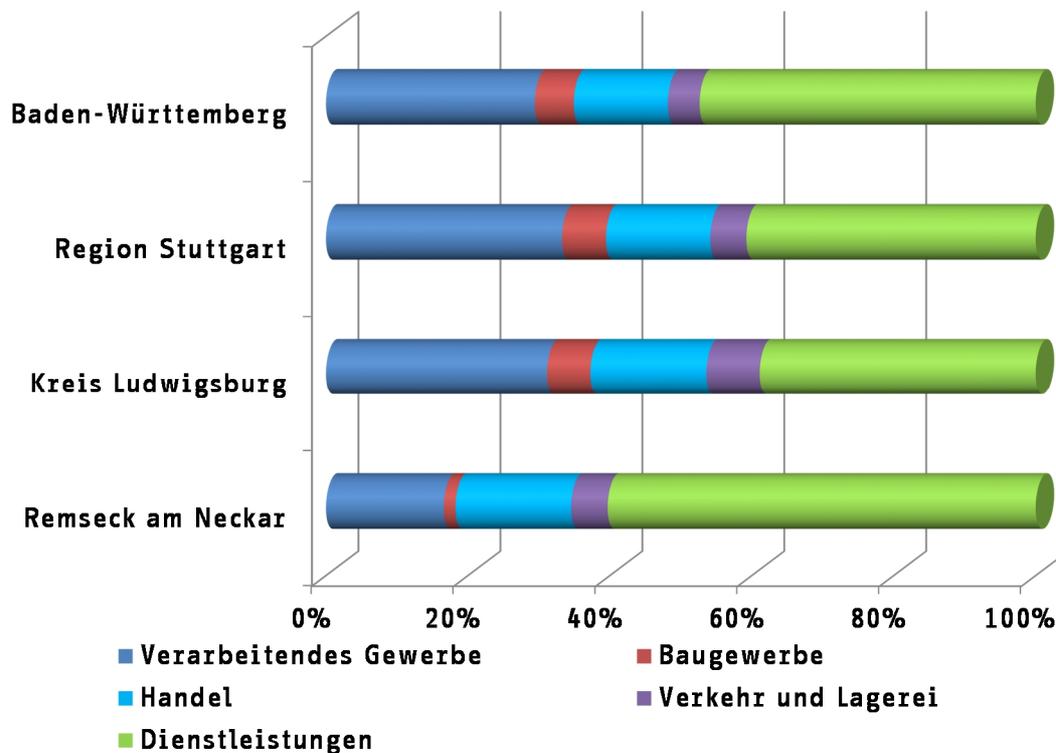
9.1 STATISTISCHE ANALYSE

Analysiert wird die Entwicklung der Beschäftigung in Remseck am Neckar in den Jahren 2007 bis 2020 mit dem Schwerpunkt auf der Entwicklung in den Branchen des Dienstleistungssektors. Datenquelle ist die Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur.

9.1.1 Struktur

Remseck am Neckar weist im Jahr 2020 einen Anteil der Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung von rd. 58,5% aus; dies ist ein deutlich höherer Anteil als im Kreis Ludwigsburg, in der Region Stuttgart oder in Baden-Württemberg.

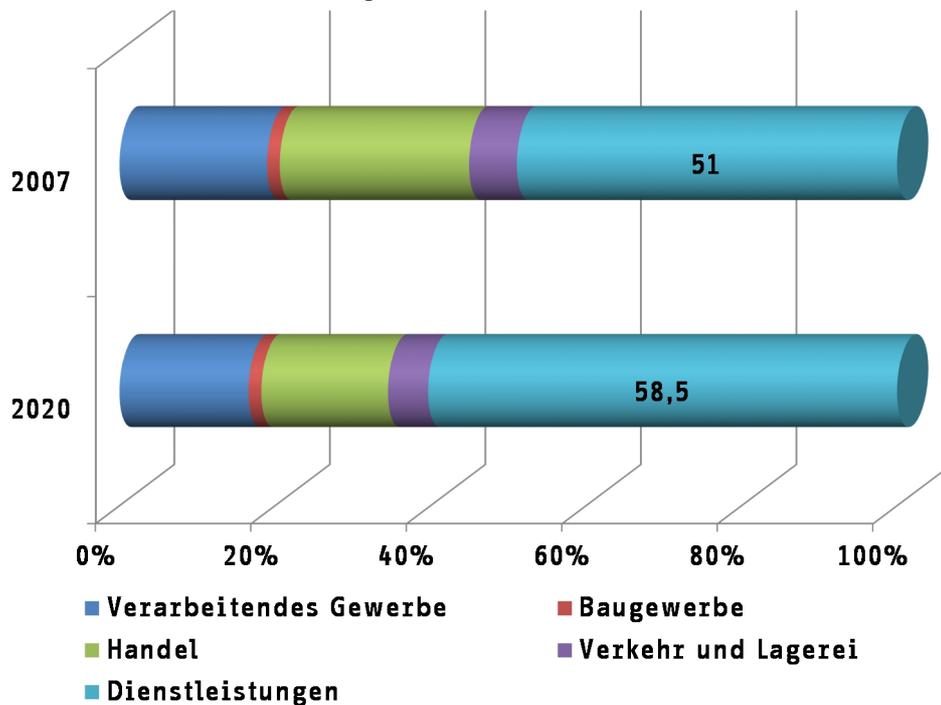
Abb. 11: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Im Jahr 2007 lag der Anteil der Dienstleistungsbeschäftigung an der Gesamtbeschäftigung noch bei rd. 51%. Bis zum Jahr 2020 hat sich dieser Anteil auf rd. 58,5% erhöht.

Abb. 12: Struktur der Beschäftigten in Remseck am Neckar 2007 und 2020

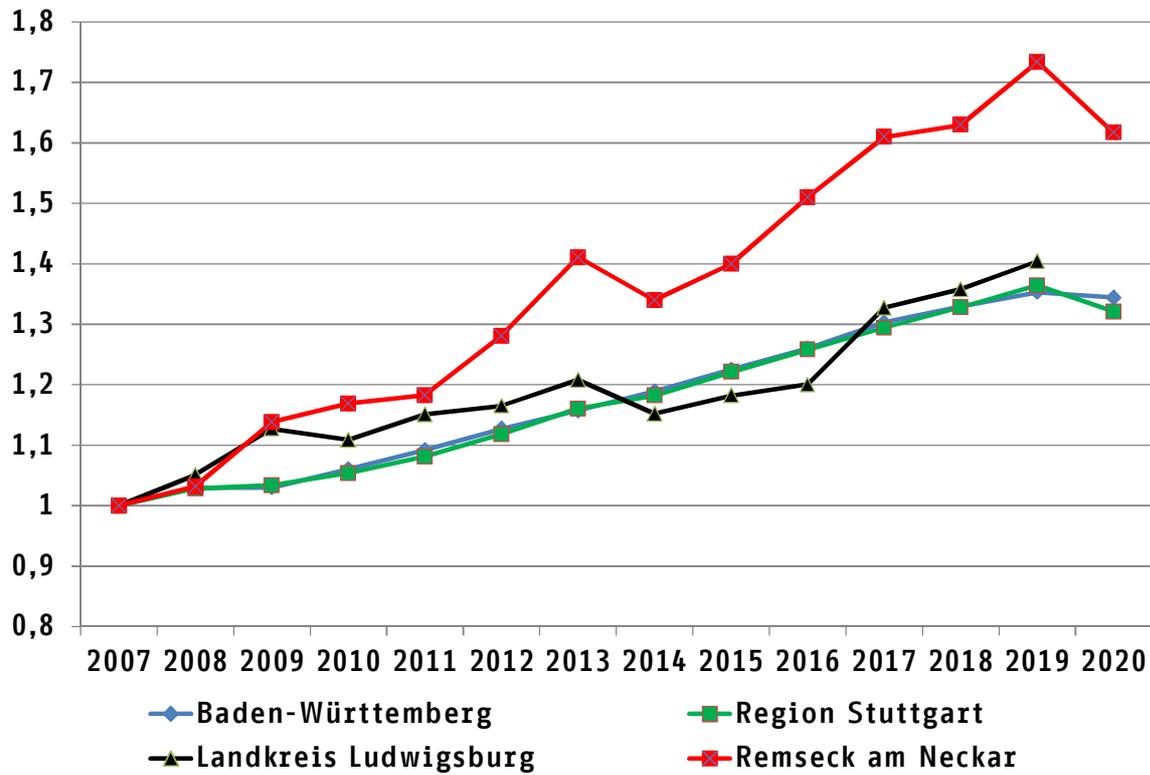


Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur



Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor hat sich zwischen 2007 und 2020 in Remseck am Neckar deutlich besser entwickelt als in den Vergleichsräumen.

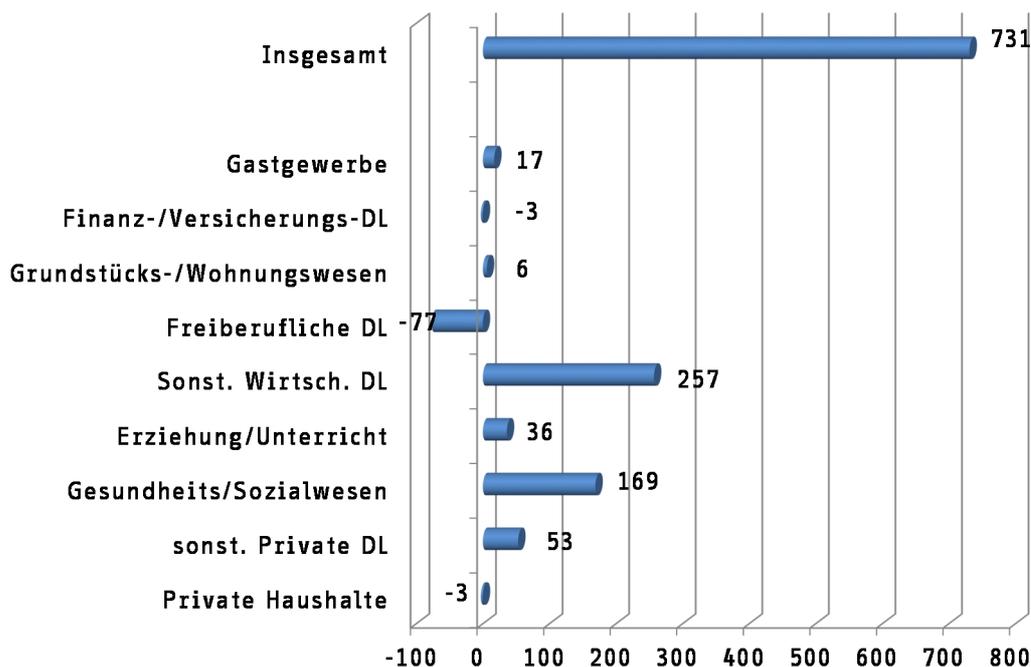
Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen 2007 bis 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Insgesamt hat die Beschäftigung im Dienstleistungssektor um 731 Beschäftigte zugenommen. Deutliche Zuwächse haben vor allem die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, das Gesundheits- und Sozialwesen und - in geringerem Maße - die sonstigen privaten Dienstleistungen und der Bereich Erziehung und Unterricht erzielt. Im Bereich der freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen ist die Beschäftigung allerdings um 77 Beschäftigte zurückgegangen.

Abb. 14: Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007 bis 2020



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Besonders hinzuweisen ist auf die Entwicklung in den folgenden Branchen:

- Im Bereich **Information und Kommunikation** werden Beschäftigte nur in einzelnen Jahren und nur im Bereich *Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie* aufgeführt. Die Beschäftigung - sofern ausgewiesen - schwankt in geringem Maße um die Zahl von 50 Beschäftigten.
- Die Branche der **freiberuflichen wirtschaftlichen Dienstleistungen** wird dominiert von der Untergruppe *Architektur- und Ingenieurbüros*, deren Beschäftigungsanteil im Jahr 2007 bei rd. 15,4% und im Jahr 2020 bei rd. 90% aller Beschäftigten dieser Branche lag. Im Umkehrschluss heißt dies, dass die Beschäftigung in den anderen Untergruppen von 241 Beschäftigten in 2007 auf 20 Beschäftigte in 2020 gefallen ist. Hinzuzuweisen ist auch auf einen Sprung in der Beschäftigung von 2011 auf 2012 um rd. 150 Beschäftigte (von 37 auf 198 Beschäftigte),



der möglicherweise durch die Ansiedlung eines größeren Unternehmens erklärt werden kann.

- Im Bereich der **sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen** wird der größte Beschäftigungsanteil bei der Untergruppe *Reisebüros, Detekteien, Garten/ Landschaftsbau, Sicherheitsdienste, Reinigung* verortet. (Entwicklung 2007 - 2020: +189% bzw. +193 Beschäftigte). Hier finden sich ab 2015 immer wieder deutliche Sprünge in der Beschäftigung.
- Die **sonstigen privaten Dienstleistungen** sind eine sehr heterogene Gruppe, die sich in erster Linie aus persönlichen Dienstleistungen zusammensetzt. Die Branche ist erst seit 2009 ausgewiesen, entwickelt sich positiv (+195%), ist in den letzten zwei Jahren aber rückläufig.

Für die weitergehende Analyse vor allem im Hinblick auf eine Nachfrage nach Büroflächen erscheint es sinnvoll, die einzelnen Branchen des Dienstleistungssektors in zwei Gruppen zusammenzufassen:

Die **Wirtschaftsorientierten Dienstleistungen**, die sich aus den Branchen

- Information und Kommunikation,
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen,
- Grundstücks- und Wohnungswesen,
- freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen und
- sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen

zusammensetzen sowie die **privaten Dienstleistungen**, in der die Branchen

- Gastgewerbe,
- Gebietskörperschaften und Sozialversicherung,
- Erziehung und Unterricht,
- Gesundheits- und Sozialwesen,
- Kultur, Sport, Erholung,
- sonstige private Dienstleistungen und

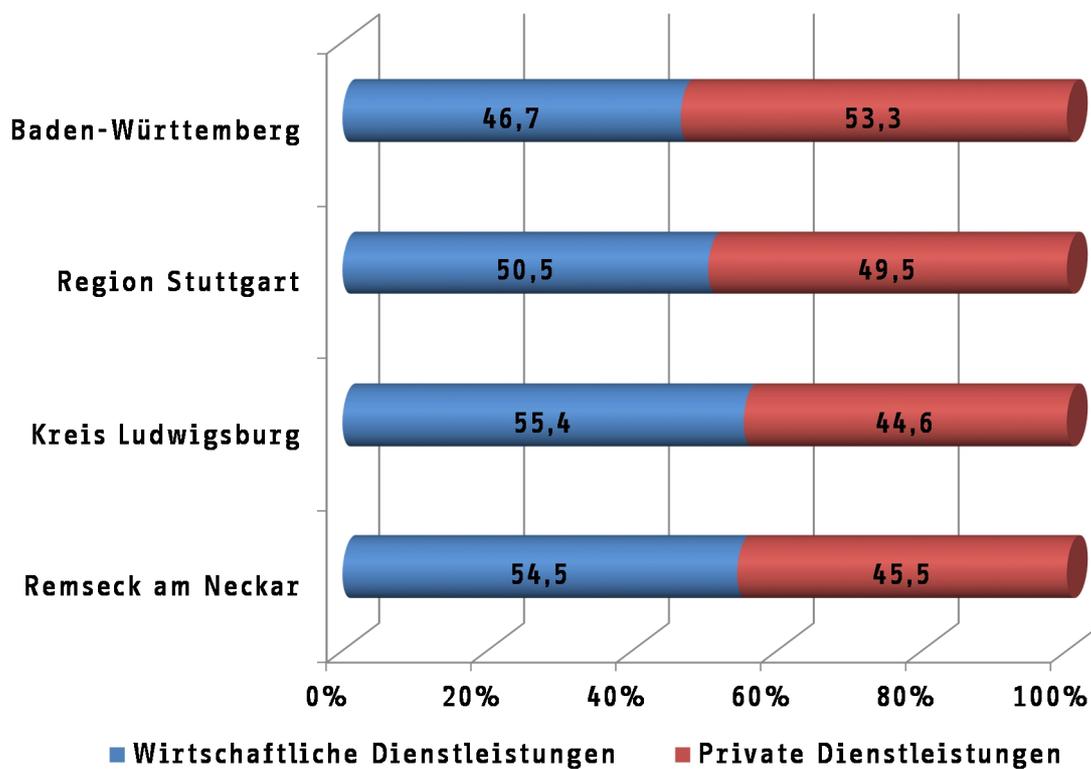
private Haushalte
zusammengefasst sind.

In Remseck am Neckar machen die wirtschaftlichen Dienstleistungen rd. 54,5 % der gesamten Dienstleistungbeschäftigten aus. Ein vergleichbarer Wert findet sich für den Landkreis Ludwigsburg, während die Anteile in der Region Stuttgart deutlich



ausgeglichen sind. In Baden-Württemberg insgesamt überwiegt der Anteil der in privaten Dienstleistungen beschäftigten Personen.

Abb. 15: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar und in den Vergleichsräumen

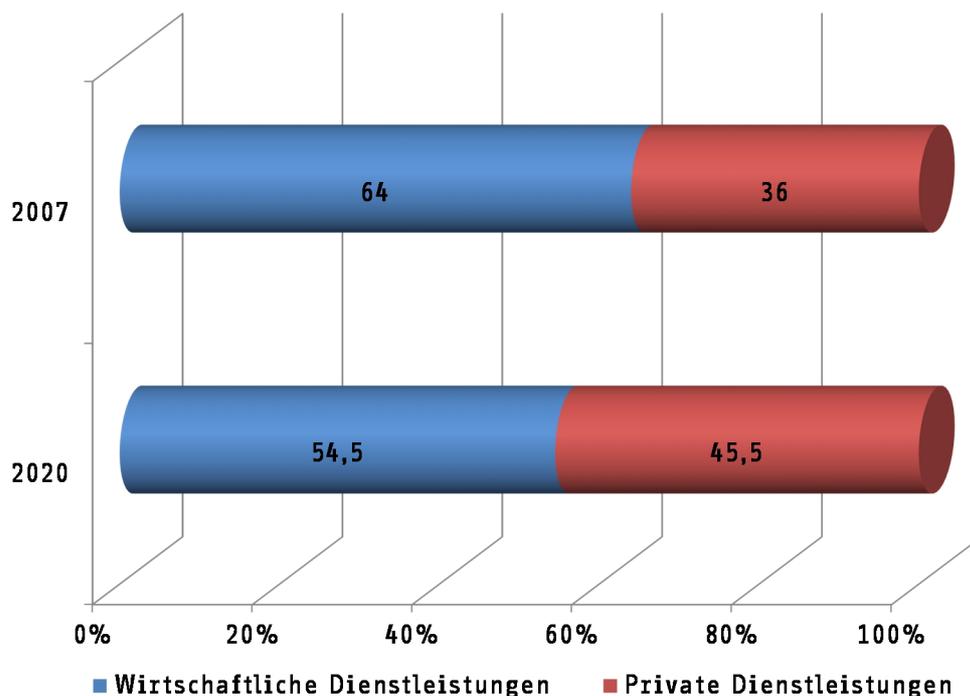


Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur



Allerdings hat sich die Verteilung in Remseck am Neckar in den letzten Jahren deutlich zugunsten der privaten Dienstleistungen entwickelt. In 2007 lag der Anteil der wirtschaftlichen Dienstleistungen noch bei rd. 64% und ist demzufolge bis 2020 um knapp 10% auf rd. 54,5% gefallen.

Abb. 16: Anteil der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 und 2020

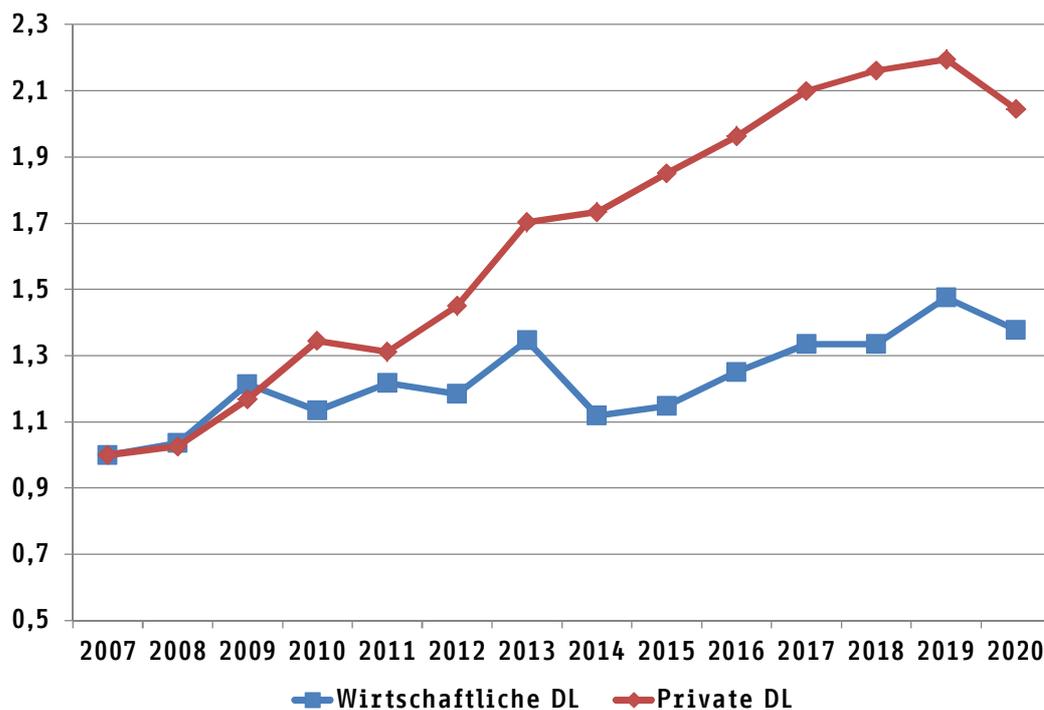


Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur



Dies zeigt sich auch bei der Entwicklung im Zeitverlauf: Während die privaten Dienstleistungen seit 2007 kontinuierlich expandieren, ist bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen eher eine verhaltene Entwicklung, zum Teil auch eine Stagnation vorzufinden.

Abb. 17: Entwicklung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Rems-
eck am Neckar im Zeitverlauf 2007 bis 2020

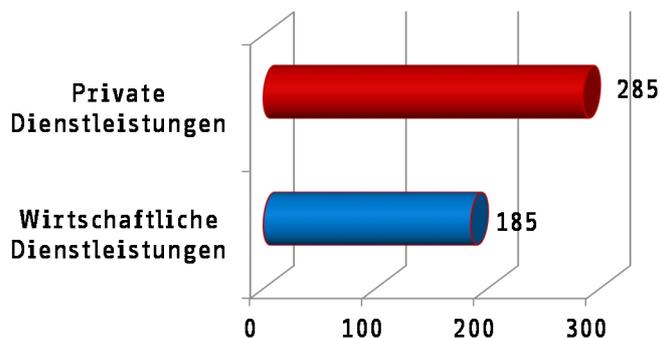


Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur



Im genannten Zeitraum haben die privaten Dienstleistungen ihre Beschäftigung um 285 Arbeitsplätze (entsprechend +104,4%) ausgedehnt und die Beschäftigung damit mehr als verdoppelt, während die wirtschaftlichen Dienstleistungen "nur" um 185 Arbeitsplätze (entsprechend +37,6%) gewachsen sind.

Abb. 18: Entwicklung der Beschäftigung der wirtschaftsorientierten und der privaten Dienstleistungen in Remseck am Neckar 2007 bis 2020



Quelle: Eigenen Berechnungen auf Grundlage von Daten der Arbeitsagentur

Als Zwischenfazit der Beschäftigungsanalyse ist festzuhalten:

- Die wirtschaftlichen Dienstleistungen sind zwar in Remseck am Neckar (noch) bedeutender als die privaten Dienstleistungen; der Anteil hat sich aber seit 2007 deutlich zugunsten der privaten Dienstleistungen verschoben, die sowohl absolut als auch prozentual deutlich stärker gewachsen sind.
- Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Dienstleistungen findet zum größten Teil in zwei Branchen statt und ist bei den freiberuflichen Dienstleistungen vermutlich auf die Ansiedlung/ Entwicklung eines einzelnen Betriebes zurückzuführen.
- Demgegenüber verteilt sich die Entwicklung der privaten Dienstleistungen auf mehr Branchen. Hierin drückt sich eine nachholende Entwicklung, angepasst an die Entwicklung der Bevölkerung, aus.
- Während sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Dienstleistungen in Remseck am Neckar in etwa auf dem Niveau der Vergleichsräume bewegt, ist die Entwicklung der privaten Dienstleistungen deutlich überdurchschnittlich.

9.1.2 Folgerungen für die Nachfrage nach Büroflächen

Aus der lokalen Entwicklung lassen sich nur begrenzt Potenziale für die Entwicklung von Büroflächen identifizieren. Die wesentlichen Nachfrager für Büroflächen - vor

allein die Branchen *Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen* und *freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen* - entwickeln sich in Remseck am Neckar nur gering oder weisen eine negative Entwicklung auf. In den Branchen mit expansiver Beschäftigungsentwicklung - vor allem die *sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen* - entwickeln sich gerade die Bereiche besonders gut, die nur einen geringen Bedarf an Büroflächen haben⁷⁸ oder eher als ladenorientierte Dienstleistungen einzustufen sind.

9.2 REMSECK AM NECKAR IM REGIONALEN BÜROFLÄCHENMARKT

Der Büroflächenmarkt der Landeshauptstadt Stuttgart ist einer der größten Büroflächenmärkte in Deutschland. Aufgrund der dichten Besiedlung und der topografischen Gegebenheiten in Stuttgart sind die Möglichkeiten zur Entwicklung zusätzlicher Büroflächen in Stuttgart weitgehend ausgereizt, auch wenn in jüngster Zeit eine Entspannung auf dem Büroflächenmarkt durch die Freisetzung größerer Flächen im Stuttgarter Süden eingetreten ist. Dennoch schlagen sich die Restriktionen für die Büromarktentwicklung in Stuttgart auch auf die Büromärkte in den Umlandgemeinden nieder.

Der Schwerpunkt der Büroflächennachfrage im Umland liegt allerdings eindeutig im Süden von Stuttgart (Sindelfingen, Böblingen, Leinfelden-Echterdingen). Neben der Existenz größerer Betriebe, die vergleichbare Nutzungen anziehen (z.B. im Sektor *Information und Kommunikation*), ist für diese Entwicklung die Nähe zum Flughafen, zur Messe, die gute Erreichbarkeit der Bundesautobahn A 8 sowie u.U. auch der zukünftige Flughafenbahnhof⁷⁹ von Bedeutung. Neben dem Stuttgarter Süden ist im Norden Ludwigsburg ein wichtiger Büroteilmarkt, dies allerdings auch aus eigener Kraft bzw. aus eigenem Potenzial. Speziell der Stuttgarter Osten weist hingegen nur eine geringe Entwicklung im Bereich der Büroflächen auf.

⁷⁸ Hier ist besonders auf die Bereiche Reinigung und Sicherheitsdienste hinzuweisen, die zwar möglicherweise eine hohe Beschäftigung haben, deren Beschäftigte aber in der Regel beim Kunden eingesetzt sind und daher keine Büroflächen in Anspruch nehmen.

⁷⁹ Es ist allerdings derzeit noch nicht einzuschätzen, inwieweit der Flughafenbahnhof tatsächlich eine zusätzliche Aufwertung des Stuttgarter Südens bewirken wird. Die Bedienung des Flughafenbahnhofs, vor allem mit Fernzügen, ist noch ungeklärt; letzte Informationen weisen eher auf eine geringe Bedienung hin, sodass eine Bedeutung wie der Frankfurter Flughafenbahnhof wohl nicht erreicht wird.



In einer Büroflächenstudie für den Großraum Stuttgart wurden die Entwicklung der Kernstadt und der Teilmärkte im Umland ausführlich analysiert. Hier wurden im Norden und Osten die Teilmärkte Ludwigsburg und Waiblingen/ Fellbach abgegrenzt. Während in Ludwigsburg eine hohe Dynamik festgestellt wurde, ist die Entwicklung im Teilmarkt Waiblingen/ Fellbach eher gering⁸⁰.

Remseck am Neckar liegt zwischen den beiden Teilmärkten Ludwigsburg und Waiblingen/ Fellbach, d.h. ist keinem dieser Teilmärkte zugeordnet und bildet auch keinen eigenen Teilmarkt. Dies bedeutet, dass Remseck am Neckar für den regionalen Büroflächenmarkt keine Bedeutung hat.

Diese Einschätzung wird durch eigene Gespräche mit Büromaklern bestätigt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Remseck am Neckar werden eher gering eingeschätzt. Als Gründe für diese Einschätzung werden vor allem genannt:

- Die Verkehrssituation: Remseck am Neckar weist eine eher schlechte Erreichbarkeit der Autobahnen und des Flughafens auf. Der Stuttgarter Hauptbahnhof wird zwar direkt erreicht, der Zeitaufwand ist verglichen mit anderen Standorten aber eher hoch. Der Stadtbahnanschluss wird gegenüber einem (zusätzlichen) S-Bahn-Anschluss (wie in Ludwigsburg und Fellbach)⁸¹ als wesentlich günstiger beurteilt.
- Die Siedlungsstruktur und die infrastrukturelle Ausstattung: Als Problem werden der eher kleinstädtische/ teilweise dörfliche Charakter bzw. die fehlenden städtischen Strukturen der Stadtteile in Remseck am Neckar genannt, bedingt durch eine Verteilung der Siedlungsdichte auf verschiedene Stadtteile ohne eindeutiges Zentrum und damit einer eher unzureichenden Ausstattung mit beschäftigtenorientierter Infrastruktur.

⁸⁰ Dies wird auch durch eigene Arbeiten in Fellbach bestätigt. Die Entwicklung des Büroflächenmarktes wird in erster Line durch Landes- oder kommunale Behörden bestimmt, die aus Stuttgart aus Platz- und Kostengründen auslagern (müssen). Eine privatwirtschaftliche Entwicklung findet nur in geringem Maße statt.

⁸¹ Fahrzeiten zum Stuttgarter Hauptbahnhof: Ludwigsburg 10 bis 15 Minuten, Fellbach 12 Minuten, Waiblingen 10 bis 15 Minuten; demgegenüber Remseck am Neckar 26 Minuten.



9.3 ZUSAMMENFASSUNG

Die Entwicklung der Dienstleistungen in Remseck am Neckar zeigt einen deutlichen Schwerpunkt bei den privaten Dienstleistungen. Diese Entwicklung ist insofern verbunden mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Remseck am Neckar.

Für die Entwicklung von Bürostandorten bietet diese Situation nur geringe Potenziale. Die hauptsächlich büroflächennachfragenden Branchen entwickeln sich in Remseck am Neckar zurückhaltend. Die Standortorientierung dieser Betriebe richtet sich überdies auf die gewerblichen Standorte, deutlich zu erkennen im Gewerbegebiet Neckargröningen.

Die privaten Dienstleistungen als eigentliche Träger der Beschäftigungsentwicklung in Remseck am Neckar sind in deutlich geringerem Maße büroflächenaffin, da der größte Teil der Beschäftigten bei den Kunden arbeitet⁸².

Auf dem regionalen Büroflächenmarkt spielt Remseck am Neckar keine relevante Rolle, so dass auch nicht mit Ansiedlungsinteresse von außerhalb oder Verlagerungen aus dem Ballungskern zu rechnen ist.

Insofern ist das Potenzial in Remseck am Neckar für die Entwicklung von Bürostandorten sehr limitiert. Möglichkeiten werden allenfalls in den folgenden Bereichen gesehen:

- Während eine Ansiedlung privater Unternehmen eher unwahrscheinlich ist, kann versucht werden, Landesbehörden oder kommunale Dienststellen, die nicht auf Publikumsverkehr angewiesen sind, aus Stuttgart heraus zu verlagern und nach Remseck am Neckar zu ziehen. Dies hat in anderen Städten - zu nennen ist hier vor allem Fellbach - funktioniert.
- Im Fall von Neu- oder Ersatzinvestitionen ansässiger Betriebe kann versucht werden, auf die Standortwahl Einfluss zu nehmen. Vor allem sollte dafür Sorge getragen werden, dass derartige Ansiedlungen nicht in den Gewerbegebieten erfolgen;

⁸² Dies kann besonders am Beispiel der Reinigungsdienste und der Sicherheits- und Bewachungsdienste deutlich gemacht werden. Die Leistungserbringung erfolgt vor Ort bei Kunden; am Standort der Unternehmenszentrale sind allenfalls Aufenthalts- und/ oder Besprechungsräume, aber keine Arbeitsplätze notwendig, was den Flächenbedarf deutlich verringert.



stattdessen sollte versucht werden, derartige Investitionen in die "Neue Mitte" zu lenken.

- Sofern möglich, sollten Angebote für Coworking-Spaces geschaffen werden. Dies kann zum einen die Möglichkeiten für Homeoffice-Tätigkeiten ausweiten⁸³, zu anderen werden hier günstige Möglichkeiten für Unternehmensneugründungen (Start-Ups) geboten, die vor allem im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen (Informationstechnologien, Beratungstätigkeiten) tätig wären.
- Schließlich kann noch im Bereich der gesundheitsorientierten Dienstleistungen geprüft werden, ob in Ergänzung des bestehenden Ärztehauses ein vergleichbares Angebot im Bereich der "Neuen Mitte" geschaffen werden kann.

⁸³ Im Gegensatz zum eigentlichen, tatsächlich zuhause ausgeübten Homeoffice können Coworking-Spaces eine bessere technische Ausstattung und eine weitgehend störungsfreie Tätigkeit anbieten.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Remseck am Neckar) bezeichnet.

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 Bedarfes 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 zentrale Lagen im Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

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 Ortszentrum/ zentrale Versorgungsbereiche 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 des Ortszentrums/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich 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 wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

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

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 (siehe auch Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² 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 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².



Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, 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 begründen⁸⁴.

⁸⁴ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in Remseck am Neckar: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	27	38,0%	1.000	3,1%
51 bis 100 m ²	16	22,5%	1.200	3,7%
101 bis 200 m ²	6	8,5%	875	2,7%
201 bis 400 m ²	4	5,6%	1.225	3,8%
401 bis 800 m ²	9	12,7%	5.050	15,6%
ab 801 m ²	9	12,7%	22.900	71,0%
Gesamt	71	100,0%	32.275	100,0%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €), Kaufkraft inkl. Onlinehandel

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.368	67,4	71,3	95%
Lebensmittelhandwerk	675	6,0	9,0	67%
Drogerie/ Parfümerie	995	5,0	9,5	52%
Apotheke	255	16,6	20,5	81%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	137	0,6	2,5	25%
Blumen/ Zoo	602	1,3	3,6	37%
kurzfristiger Bedarf	12.032	97,0	116,4	83%
Bekleidung und Zubehör; Schuhe, Lederwaren	798	2,0	20,0	10%
Sport/ Freizeit; Spielwaren/ Hobby; Bücher	320	0,5	14,9	4%
GPK, Geschenke, Hausrat	970	1,4	2,3	58%
Haus-/ Heimtextilien	305	0,6	2,3	24%
mittelfristiger Bedarf	2.393	4,5	39,5	11%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik; Medien	150	0,8	18,0	4%
Elektro/ Leuchten	810	3,9	6,5	60%
Bau/ Garten; Teppiche/ Bodenbeläge;	14.045	30,6	19,4	157%
Möbel	2.105	3,8	12,1	31%
Sonstiges	730	6,9	15,4	45%
langfristiger Bedarf	17.840	45,9	71,5	64%
Summe	32.265	147,4	227,4	65%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober 2021; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025, 2030 und 2035 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		71,1	74,0	75	83	79	93
Drogerie/ Parfümerie		9,6	10,0	10	11	11	13
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		2,5	2,6	3	3	3	3
Blumen/ Zoo		3,6	3,8	4	4	4	5
kurzfristiger Bedarf		86,9	90,4	92	101	96	113
Bekleidung und Zubehör		16,1	16,8	17	19	18	21
Schuhe/ Lederwaren		4,1	4,3	4	5	5	5
Sport/ Freizeit		7,4	7,7	8	9	8	10
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		4,8	5,0	5	6	5	6
Bücher		3,0	3,1	3	4	3	4
GPK/ Geschenke/ Hausrat		2,3	2,4	2	3	3	3
Haus-/ Heimtextilien		2,3	2,4	2	3	3	3
mittelfristiger Bedarf		40,1	41,7	42	47	45	52
Uhren/ Schmuck		2,6	2,7	3	3	3	3
Foto/ Optik und Zubehör		3,0	3,1	3	4	3	4
Medien		12,5	13,0	13	15	14	16
Elektro/ Leuchten		6,5	6,8	7	8	7	9
Teppiche/ Bodenbeläge		1,1	1,1	1	1	1	1
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		18,5	19,2	20	22	21	24
Möbel		12,7	13,2	13	15	14	17
Sonstiges		15,5	16,1	16	18	17	20
langfristiger Bedarf		72,4	75,3	76	84	80	94
Summe		199,3	207,5	210	232	221	260

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; IFH Köln (2021); BBE; eigene Berechnungen



**Tab. A - 4: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2035 bei Status-quo-Prognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030		2035	
		unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.	unt. Var.	ob. Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	250	500	1.250	1.000	2.500
Drogerie/ Parfümerie		25	50	75	150	125	300
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		0	0	0	25	25	50
Blumen/ Zoo		0	25	25	75	75	150
kurzfristiger Bedarf		25	325	600	1.500	1.225	3.000
Bekleidung und Zubehör		25	25	50	125	100	225
Schuhe/ Lederwaren		0	0	0	0	0	0
Sport/ Freizeit		0	0	0	0	0	25
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	0	25	25	25	50
Bücher		0	0	0	0	0	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		0	25	50	125	100	250
Haus-/ Heimtextilien		0	0	25	50	25	75
mittelfristiger Bedarf		25	50	150	325	250	625
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0	0	0
Foto/ Optik und Zubehör		0	0	0	25	25	50
Medien		0	0	0	0	0	0
Elektro/ Leuchten		0	25	50	125	100	225
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		---	325	450	1.475	1.150	3.175
Möbel		100	175	225	400	350	700
Sonstiges		0	25	50	100	75	200
langfristiger Bedarf		100	550	775	2.125	1.700	4.350
Summe		150	925	1.525	3.950	3.175	7.975

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen